



Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE



Adresa Sekretarijata
Ul.M.Tita br.1 ,84310 Rožaje
tel:+38251275-445
mail:urbanizamrožaje@t-com.me

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Br.UPI-07-333/25-131/1

04.07.2025.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Šutković (Hasim) Mersada iz Rožaja, broj UPI-07-333/25-131 od 14.04.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta-objekat za ruralni turizam, u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), na osnovu člana 31, 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“ br.19/25) a u vezi sa članom 18, 46 i 116 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) donosi:

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE Šutković (Hasim) Mersadu iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju turističkog objekta- objekat za ruralni turizam, spratnosti P+Pk, na dijelu katastarske parcele br.686 KO Radetina, opština Rožaje u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), upisana u List Nepokretnosti- prepis br.198 KO Radetina, na ime Šutković (Hasim) Mersad osnov prava- svojina, obim prava 1/1.

Turistički objekat– je neto površine:

Prizemlje $P=91,17 \text{ m}^2$

Potkrovlje $P=77,91 \text{ m}^2$

Ukupne površine $P=169,08 \text{ m}^2$

2. Radovi na izgradnji turističkih objekata će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta turističkog objekta, urađen od strane d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 228-5/24 od 07.05.2024.godine.

3. Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sledeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta.

4. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od 2 (dvije) godine od dana izdavanja građevinske dozvole. Ako investitor ne započne građenje objekta u propisanom roku, prestaje mu pravo građenja po izdatoj građevinskoj dozvoli.

5. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od 2 (dvije) godine od dana izdavanja građevinske dozvole. Ako investitor ne započne građenje objekta u propisanom roku, prestaje mu pravo građenja po izdatoj građevinskoj dozvoli.

6. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od 5 (pet) godina od dana izdavanja građevinske dozvole. Ukoliko u ostavljenom roku investitor ne završi građenje objekta, dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole.

7. Investitor je dužan da prije korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Obrazloženje

Šutković (Hasim) Mersad iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-131 od 14.04.2025.godine, za izgradnju turističkog objekta-objekat za ruralni turizam, na katastarskoj parceli br.686 KO Radetina, opština Rožaje, u skadu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), upisana u List Nepokretnosti- prepis br.198 KO Radetina, na ime Šutković (Hasim) Mersad osnov prava- svojina, obim prava 1/1.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi izdati od strane Sekreterijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/24-163/3 od 26.03.2024.godine.
- Revidovan Glavni projekat-Opšta dokumentacija za izgradnju turističkog objekta-objekat za ruralni turizam, koji je urađen od strane d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat-Uređenje terena za izgradnju turističkog objekta, koji je urađen od strane d.o.o.„Feth Studio“ Rožaje,,
- Revidovan Glavni projekat Arhitekture za izgradnju turističkog objekta, koji je urađen od strane d.o.o.„Feth Studio“ Rožaje,,
- Revidovan Glavni projekat Vodovoda i Kanalizacije za izgradnju turističkog objekta, koji je urađen od strane d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje,
- Revidovani elaborat zaštite od požara za izgradnju turističkog objekta-objekat za ruralni turizam, koji je urađen od strane d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje, izdata od „Lovćen osiguranje“ od 25.04.2025.godine. Broj polise ODG 005376.
- Revidovan Glavni projekat Konstrukcije za izgradnju turističkog objekta, koji je urađen od strane d.o.o „s2plan“ Rožaje,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „s2plan“ Rožaje,, izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2024.godine. Broj polise 00228837.
- Izveštaj o Reviziji elaborata ZOP-a za izgradnju turističkog objekta-objekat za ruralni turizam, koji je urađen od strane d.o.o. „Acos“ Rožaje, br. R/14/2024 od 06.05.2024.god.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „Acos“ Rožaje, izdata od „Lovćen osiguranje“ od 01.06.2025.godine. Broj polise ODG 006681.
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-13-041/24-23/1 od 17.04.2024.godine,
- Revidovani Glavni projekat-fotonaponskog sistema za izgradnju turističkog objekta-objekat za ruralni turizam, koji je urađen od strane d.o.o. „Sienersys“ Podgorica,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Sienersys“ Podgorica izdata od „Sava osiguranje“ od 19.06.2024.godine. Broj polise 00220875.
- Izvještaj o reviziji Glavnog projekta turistički objekat, (u svrhu ruralnog turizma), koji je urađen od strane d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 228-5/24 od 07.05.2024.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 08.04.2024.godine. Broj polise 00209825.
- Revidovan Glavni projekat Električne instalacije jake struje za izgradnju turističkog objekta koji je urađen od strane d.o.o “Eurozox“ Danilovgrad.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Eurozox“ Danilovgrad izdata od strane „Generali osiguranje“ od 27.01.2025.godine. Broj polise 7767380.
- Izjava revidenta DOO “ Medmex Architects“ Rožaje od 17.05.2024.godine, da se na osnovu glavnog projekta može graditi turistički objekat,
- List Nepokretnosti –prepis br.198 KO Radetina,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkog objekata, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/24-256/1 od 16.05.2024.godine.

- 5/25-
na
- 
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkog objekta br.UPI 06-332/24-256/2 od 17.05.2024.godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.
 - Uvjerjenje izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine da je izmiren celokupni iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 06-332/24-59/1 od 17.05.2024.godine.
 - Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, za turistički objekat br.05-16-357 od 22.04.2025. godine.
 - Saobraćajna saglasnost izdata od strane Direkcije za investicije, izgradnju i saobraćaj, br.UPI 14-341/24-61/1 od 16.05.2024.godine.
 - Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03- 875 od 17.05.2024.godine.
 - Rješenje da nije potrebna izrada elaborata procjene uticaja na životnu sredinu broj UPI 06-322/24-229/6 od 20.05.2024.godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju turističkog objekta sa priloženom dokumentacijom, pa je našao da je isti osnovan, a ovo sa sledećih razloga:

Član 31 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG " br.19/2025) propisuje da se građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole.

Član 32 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da građevinsku dozvolu izdaje organ lokalne uprave, osim za objekte iz stava 2 ovog člana, dok je stavom 3 istog člana propisano da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se osim za porodičnu stambenu zgradu, građevinska dozvola izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije:

1. glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
2. izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
3. saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
4. dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
5. dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje mnogorskog primorja;
6. saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
7. dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana je propisano da dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je propisano da se za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća se administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom.

Dok je članom 35 Zakona o izgradnji objekata propisan između ostalog da se građevinska dozvola izdaje u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekretarijat nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ br.19/25).

Na osnovu izloženog, a shodno gore citiranim članovima Zakona o izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Rožaje u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja, preko ovog organa.

Obradivači:

Alisa Ego, dipl.ing.građ.


Elvira Škrijelj, dipl.pravnica





VD SEKRETARA

Ismet Hadžić, dipl.ecg



Dostavljno:

- 1.Podnosiocu zahtjeva,
- 2.Građevinskoj inspekciji,
- 3.Predmetu i
- 4.Arhivi