



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Br.UPI-07-333/25-161/6

11.07.2025.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Zekić (Amir) Ervina iz Rožaja, broj UPI-07-333/25-161 od 30.04.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju porodično-stambene zgrade, u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Ibarac“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.26/15), 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 Zekić (Amir) Ervinu** iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju porodično-stambenog objekta, spratnosti P+0, na dijelu katastarske parcele br.558 KO Ibarac I, upisana u List Nepokretnosti-prepis br.659 KO Ibarac I na ime Zekić (Amir) Ervin, osnov prava svojina, obim prava 1/1 i na dijelu katastarskih parcela broj 559/1 i 559/2 KO barac I, upisane u List Nepokretnosti-prepis br.660 KO Ibarac I na ime Zekić (Amir) Ervin, osnov prava korišćenje, u obimu prava 1/1, Opština Rožaje svojina u obimu prava 1/1, odnosno na dijelu urbanističke parcele broj UP221 definisana Detaljnim urbanističkim planom „Ibarac“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.26/15) u naselju Ibarac u Rožajama.

Porodično stambeni objekat je neto površine:
Prizemlje P=127,05 m²

Ukupno P=127,05m²

2. Radovi na izgradnji stambenog objekta će se izvoditi prema Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje.

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, izvođaču radova, vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, odgovornom inženjeru koji rukovodi građenjem i 3D vizuelizaciju objekta).

4. Investitor je dužan da građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja.

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

Zekić (Amir) Ervin iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-161 od 30.04.2025.godine, za izgradnju porodično-stambene zgrade, na dijelu katastarske parcele br.558 KO Ibarac I, upisana u List Nepokretnosti-prepis br.659 KO Ibarac I na ime Zekić (Amir) Ervin, osnov prava svojina, obim prava 1/1 i na dijelu katastarskih parcela broj 559/1 i 559/2 KO Ibarac I, upisane u List Nepokretnosti-prepis br.660 KO Ibarac I na ime Zekić (Amir) Ervin, osnov prava korišćenje, u obimu prava 1/1, Opština Rožaje svojina u obimu prava 1/1, odnosno na dijelu urbanističke parcele broj UP221 definisana Detaljnim urbanističkim planom „Ibarac“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.26/15) u naselju Ibarac u Rožajama.

Razmatrajući spise predmeta, ovaj organ je utvrdio da je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju stambenog objekta izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/23-371/3 od 20.08.2024.godine.
- Dopunski Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju stambenog objekta izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-204/3 od 02.07.2025.godine
- Glavni projekat za izgradnju stambenog objekta 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 ODG006594.
- Glavni projekat konstrukcije 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 POL-00228837
- Glavni projekat Elektroinstalacije jake struje 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.
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/25-94/1 od 03.04.2025.godine,
- Izjava ovlašćenog inženjera da je Glavni projekat –uređenje terena, urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o.,„Feth Studio“ Rožaje.
- Izjava ovlašćenog inženjera da je Glavni projekat –arhitektura, urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje.
- Izjava odgovornog inženjera da je glavni projekat konstrukcije urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o.“s2plan“ Rožaje,
- Izjava ovlašćenog inženjera da je Glavni projekat –vodovod i kanalizacija, urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje.
- Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih dijelova tehničke dokumentacije izdata od strane d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje.
- Izjava ovlašćenog inženjera da je Glavni projekat elektroinstalacija jake struje, urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o.“EUROZOX“ Danilovgrad .
- List Nepokretnosti –prepis br.659 KO Ibarac I za katastarsku parcelu
- broj 558 KO Ibarac I
- List Nepokretnosti –prepis br.660 KO Ibarac I za katastarske parcele broj 559/1 i 559/2 KO Ibarac I
- Kopija plana izdata od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stambenog objekta, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-204/1 od 17.06.2025.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 07-332/25-204/2 od 17.06.2025.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora.
- Uvjerjenje izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora da je izmiren celokupni iznos naknade br.UPI07-332/25-109 od 20.06.2025.godine.
- Saglasnost na Glavni projekat vodovoda i kanalizacije izdata od strane DOO“Vodovod i kanalizacija“Rožaje, br.05-16-467 od 14.05.2025.
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj,br.UPI08-341/25-182 od 16.05.2025.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03-1698 od 04.06.2025.godine.

- Elaborat geodetskih radova djelimične parcelacije, urađen od strane d.o.o. "Geo Friends"
Podgorica br.27. od 28.01.2025.godine.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju stambenog 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 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se građevinska dozvola za porodične stambene zgrade izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije:

1. Glavnog projekta ovjerenog u skladu sa ovim zakonom,
2. Saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja,
3. izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
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 upisane u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
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 crnogorskog primorja;
6. saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
7. dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta 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.

Obrađivači:

Alisa Ećo, dipl.ing.građ.

[Signature]

Elvira Škrijelj, dipl.pravnica

[Signature]

Dostavljno:

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

