



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-07-333/25-274/1

29.08.2025.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu DOO „Dendro group“ Rožaje, broj UPI-07-333/25-274 od 24.07.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju Poslovnog objekta – pogon za preradu drveta, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), 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 DOO „Dendro group“ Rožaje, građevinska dozvola za izgradnju Poslovnog objekta – pogon za preradu drveta, spratnosti P+0 na dijelu katastarskih parcela br.1407/1 i 1407/2 KO Ibarac I, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisane u List Nepokretnosti- prepis br.1394 KO Ibarac I na ime Dacić (Isljam) Ismet osnov prava svojina obim prava 1/1.

Poslovni objekat – pogon za preradu drveta je neto površine:

Prizemlje P=132,88 m²

Ukupne površine P=132,88m²

2. Radovi na izgradnji Poslovnog objekta – pogon za preradu drveta će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Feth studio“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta Poslovnog objekta – pogon za preradu drveta, urađen od strane d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 914-12/24 od 23.12.2024.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 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.

O b r a z l o ž e n j e

DOO „Dendro group“ Rožaje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-274 od 24.07.2025.godine, za izgradnju Poslovnog objekta – pogon za preradu drveta, spratnosti P+0 na dijelu katastarskih parcela br.1407/1 i 1407/2 KO Ibarac I, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisane u List Nepokretnosti- prepis br.1394 KO Ibarac I, na ime Dacić (Isljam) Ismet osnov prava svojina obim prava 1/1.

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

- Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju poslovnog objekta – pogon za preradu drveta izdati od strane Sekreterijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/23-272/3 od 14.06.2023.godine.
- Revidovan Glavni projekat za izgradnju poslovnog objekta – pogon za preradu drveta, koji je urađen od strane d.o.o.„Feth studio“ Rožaje,
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-13-041/24-15/1 od 27.03.2024.godine,
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta poslovnog objekta – pogon za preradu drveta, koji je urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje,
- Elaborat zaštite od požara za poslovni objekat – pogon za preradu drveta koji je urađen od strane d.o.o.“Feth studio“Rožaje.
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta poslovnog objekta Elaborat zaštite od požara, koji je urađen od strane d.o.o. „Acos“ Rožaje,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Feth studio“ Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 25.04.2025.godine. Broj polise ODG006594.
- Revidovan Glavni projekat Konstrukcije za izgradnju poslovnog objekta – pogon za preradu drveta, koji je urađen od strane d.o.o.“s2 plan“ Rožaje,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ s2 plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2024.godine. Broj polise 00267527.
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta za izgradnju poslovnog objekta – pogon za preradu drveta,, koji je urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje,
- Izjava Revidenta da se na osnovu Glavnog projekta može graditi objekat, izdata od strane d.o.o.“ Medmex Architects“ Rožaje, od 17.02.2025.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 04.08.2025.godine. Broj polise 00250005.
- Izjava ovlašćenog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, izdata od strane „Feth studio“ d.o.o.Rožaje
- Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih delova tehničke dokumentacije, izdata od strane „Feth studio“ d.o.o.Rožaje
- Revidovan 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“ AD Podgorica, od 27.01.2025.godine. Broj polise 7767380.
- List Nepokretnosti –prepis br. br.1394 KO Ibarac I,
- Rješenje.UPI 06-332/24-597/1 od 25.12.2024.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje.
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od strane DOO“Vodovod i kanalizacija“ Rožaje, br.05-16-1172 od 27.12.2024.
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, br.UPI 08-341/25-19 od 27.01.2025.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03-89 od 16.01.2025.godine.
- Rješenje da nije potrebna izrada elaborata procjene uticaja na životnu sredinu broj UPI07-322/25-141/4 od 05.05.2025.godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju turističkih objekata – turističkog kampa 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.

Revident je dana 23.12.2024.godine od Ministarstva unutrašnjih poslova Podgorica zahtjevom broj 914-12/24, zatražio davanje protivpožarne saglasnosti koji je dana 24.12.2024.godine, zaprimljen od strane Ministarstva unutrašnjih poslova Podgorica, što se utvrđuje uvidom u dostavljenu kopu zahtjeva za traženu saglasnost. Kako u datom roku nije data tražena saglasnost, to se shodno članu 34 Stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“br.19/25) smatra da su saglasni sa predmetnim Revidovanim 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 Sekreterijat 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 Eto, dipl.ing.grad.

Elvira Škrijelj, dipl.pravnica

Dostavljno:

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

