



Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE

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

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Br.UPI-07-333/25-367/3

20.10.2025.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Opštine Rožaje–Direkcija za investicije i razvojne projekte, broj UPI-07-333/25-367 od 16.09.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama, definisanim Izmjenama i dopunama DUP-a Centar („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.28/13), člana 31, 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“ br.19/25 i 92/25), 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** Opštini Rožaje – Direkciji za investicije i razvojne projekte, građevinska dozvola za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama na katastarskoj parceli br.868/5 KO Rožaje, upisana u Listu nepokretnosti-prepis broj 344, na ime Crna Gora- svojina obim prava 1/1, Opština Rožaje raspolaganje obim prava 1/1 definisanim Izmjenama i dopunama DUP-a Centar („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.28/13),
2. Radovi na rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama, urađena od strane d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 446-9/2025 od 09.09.2025.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.

Obrazloženje

Opštine Rožaje – Direkcija za investicije i razvojne projekte, obratila se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-367 od 16.09.2025.godine, za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama, na katastarskoj parceli br.868/5 KO Rožaje, upisana u List nepokretnosti-prepis broj 344, na ime Crna Gora- svojina obim prava 1/1, Opština Rožaje raspolaganje obim prava 1/1 definisanim Izmjenama i dopunama DUP-a Centar („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.28/13),

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

- Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine UPI06-332/23-555/2 od 21.12.2023.godine.
- List Nepokretnosti –prepis br.344 KO Rožaje,
- Kopija plana za katastarsku parcelu br.868/5 KO Rožaje, izdata od strane Uprave za nekretnine PJ Rožaje.
- Elaborat uklanjanja objekta za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama, koji je urađen od strane d.o.o.,„Arhimex“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat – za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama, koji je urađen od strane d.o.o.,„Arhimex“ Rožaje,
- Elaborat zaštite i zdravlja na radu za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama, koji je urađen od strane d.o.o.,„Lars Fire“ Podgorica,
- Revidovan Glavni projekat – Elektroenergetske instalacija za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama koji je urađen od strane d.o.o.,„Eurozox“ Danilovgrad,
- Revidovan Glavni projekat – Hidrotehničke instalacija za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama koji je urađen od strane d.o.o.,„s2 plan“ Rožaje,
- Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih delova tehničke dokumentacije urađena od strane d.o.o.,„Arhimex“ Rožaje,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „Arhimex“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.05.2025.godine. Broj polise 00253184,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „Eurozox“ Danilovgrad izdata od „Generali osiguranje“ od 27.01.2025.godine. Broj polise 7767380,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „s2plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2025.godine. Broj polise 00267527,
- Polisa osiguranja odgovornosti d.o.o. „Lars Fire“ Podgorica“ izdata od „Sava osiguranje“ od 23.08.2025.godine. Broj polise 00266456.
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta – za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama, koji je urađen od strane d.o.o.,„Medmex Architects“ Rožaje. Broj izveštaja:446-9/2025 od 09.09.2025.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti d.o.o.,„Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 08.04.2025.godine. Broj polise 00250005.
- Rješenje o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama br.UPI 07-332/25-368/1 od 18.09.2025.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora,
- Saglasnost na idejno rješenje izdata od Službe Glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/25-226/1 od 03.07.2025.godine,
- Mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu br.07-322/25-429 od 19.09.2025.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora.
- Saobraćajna saglasnost broj UPI08-341/25-358 od 14.10.2025.godine, izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Rožaje,

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za rekonstrukciju Trga IX Crnogorske brigade u Rožajama sa priloženom i pribavljenom 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 i 92/25) 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 objekta 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 rnogorskog 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.

Ovaj organ je dana 29.09.2025.godine, DOO CEDIS-sektor za pristup mreži-region 3, Podgorica zahtjevom broj UPI 07-333/25-367/2 zatražio davanje saglasnosti na projekat elektroinstalacija jake struje koji je dana 01.10.2025. godine zaprimljen od strane DOO CEDIS.

Kako shodno članu 34 Stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“br.19/25) nismo u datom roku dobili traženu saglasnost smatra se da je CEDIS DOO Podgorica saglasan sa predmetnim Glavnim projektom.

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 i 92/25).

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.

Elvira Škrijetj, dipl.pravnica



Dostavljno:

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