



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-07-333/25-343/5

21.11.2025.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Kurbardović (Džemail) Semira iz Rožaja, broj UPI-07-333/25-343 od 02.09.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju Poslovnog objekta, definisan Prostorno urbanističkim planom 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, 28/25, 49/25 i 92/95), 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 Kurbardović (Džemail) Semiru iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju Poslovnog objekta, spratnosti P+1S na dijelu katastarskih parcela br.1396 i 1395/5 KO Rožaje, definisan Prostorno urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisane u List Nepokretnosti- prepis br.3236 KO Rožaje na ime Kurbardović (Džemail) Semir ,osnov prava svojina obim prava 1/1.

Poslovni objekat je neto površine:

Prizemlje P=124,31 m²

Prvi sprat P=135,69 m²

Ukupno P=260,00m²

2. Radovi na izgradnji Poslovnog objekta 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, urađen od strane d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 426-8/25 od 30.08.2025.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

Kurbardović (Džemail) Semir iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-343 od 02.09.2025.godine, za izgradnju Poslovnog objekta, spratnosti P+1S na dijelu katastarskih parcela br.1396 i 1395/5 KO Rožaje, definisan u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisane u List Nepokretnosti-prepis br.3236 KO Rožaje, na ime Kurbardović (Džemail) Semir, 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 izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-14/3 od 06.02.2025.godine.
- Revidovan Glavni projekat za izgradnju poslovnog objekta, koji je urađen od strane d.o.o.„Feth studio“ Rožaje,
- Saglasnost na idejno rješenje izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-13-041/25-139/1 od 28.05.2025.godine,
- Rješenje o ispravci izdato od Službe glavnog gradskog arhitekta broj 04-041/25-139/3 od 27.05.2025.godine,
 - Izvještaj o reviziji Glavnog projekta poslovnog objekta, koji je urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja : 426-8/25 od 30.08.2025.godine.
- Revidovan Glavni projekat Konstrukcije za izgradnju poslovnog objekta, koji je urađen od strane d.o.o.„s2plan“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat Elektro- energetskih instalacija za izgradnju poslovnog objekta koji je urađen od strane d.o.o “Franca Inženjering“ Bijelo Polje.
- Elaborata zaštite od požara za poslovni objekat koji je urađen od strane d.o.o.“Feth studio“Rožaje.
- Izvještaj o reviziji Glavnog projekta poslovnog objekta Elaborat zaštite od požara, koji je urađen od strane d.o.o. „Acos“ Rožaje, broj izvještaja:R11/2025 od 23.07.2025.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Feth studio“ Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 25.04.2025.godine. Broj polise ODG006594.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ s2 plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2024.godine. Broj polise 00228837.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 08.04.2025.godine. Broj polise 00250005.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ Franca Inženjering“ Bijelo Polje izdata od „Sava osiguranje“ od 27.03.2025.godine. Broj polise 00247247.
- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, izdata od strane „Feth studio“ d.o.o.Rožaje,
- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, izdata od strane „Feth studio“ d.o.o.Rožaje,
- Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije, izdata od strane „Feth studio“ d.o.o.Rožaje,
- List Nepokretnosti –prepis br. 3236 KO Rožaje,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI 07-332/25-344/1 od 04.09.2025.godine.
- Rješenje o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI 07-332/25-344/2 od 05.09.2025.godine
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od strane DOO“Vodovod i kanalizacija“ Rožaje, br.05-16-939 od 05.09.2025.godine,
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, br.UPI 08-341/25-324 od 08.09.2025.godine,
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03-2821 od 23.09.2025.godine.
- Mišljenje o potrebi procjeni uticaja na životnu sredinu broj 07-322/25-391/1 od 04.09.2025.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za poslovni objekat 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 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.

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.

Ovaj organ je dana 04.09.2025.godine od Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje Podgorica zahtjevom broj UPI 07-333/25-343/2, zatražio davanje protivpožarne saglasnosti koji je dana 08.09.2025.godine, zaprimljen od strane Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje Podgorica, te se shodno članu 34 Stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“br.19/25). Kako nismo u datom roku dobili traženu saglasnost smatramo da su saglasni sa predmetnim Glavnim projektom.

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 Ečo, dipl.ing.građ.

Elvira Škrijelj, dipl.pravnica



VD SEKRETARA
Ismer Hadžić, dipl.ecc

Dostavljno:

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