

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-07-333/25-288/5

17.12.2025.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Dacić (Husnija) Isada iz Rožaja, broj UPI-07-333/25-288 od 28.07.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju poslovno-stambenog objekta, u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Suho Polje“ („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 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. Dacić (Husnija) Isadu iz Rožaja, izdaje se građevinska dozvola za izgradnju poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1S, na katastarskoj parceli br.288/1 KO Ibarac I, upisana u List Nepokretnosti- prepis br.1207 KO Ibarac I, odnosno na urbanističkoj parceli broj UP214 koja je definisana Detaljnim urbanističkim planom „Suho Polje“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.26/15)

Stambeno-poslovni objekat je neto površine:

Prizemlje- poslovni P=155,49 m²

Prvi sprat -stambeni P=150,75 m²

Ukupne površine P=306,24m²

2. Radovi na izgradnji poslovno-stambenog objekata će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Feth studio.“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta poslovno-stambenog objekta, urađen od strane d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 371-7/25 od 26.07.2025.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 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 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.

6. Investitor je dužan da građevinskom inspektor prijavu početak građenja objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja.

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

Dacić (Husnija) Isad iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-288 od 28.07.2025.godine, za izgradnju poslovno-stambenog objekta, spratnosti P+1S, na katastarskoj parceli br.288/1 KO Ibarac I, upisana u List Nepokretnosti- prepis br.1207 KO Ibarac I, odnosno na urbanističkoj parceli broj UP214 koja je definisana Detaljnim urbanističkim planom „Suho Polje“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.26/15).

Katastarska parcela broj 288/1 KO Ibarac I, upisana je u List Nepokretnosti- prepis br.1207 KO Ibarac I na ime Dacić (Husnija) Isad 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.UPI06-332/22-351/3 od 05.08.2022.godine,
- Revidovan Glavni projekat za izgradnju poslovno-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 oiguranje“ od 25.04.2025.godine. Broj polise ODG006594
- Saglasnost na idejno rješenje izdata od Službe Glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/25-9 od 15.01.2025.godine,
- Izvještaj o Reviziji Glavnog projekta poslovno-stambenog objekta, urađen od strane d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 371-7/25 od 26.07.2025.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 08.04.2025.godine. Broj polise 00250005.
- Revidovani Glavni projekat konstrukcije urađen od strane „s2plan“ Rožaje,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„s2plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2025.godine. Broj polise 00267527.
- Elaborat zaštite od požara urađen od strane d.o.o. „Feth Studio.“ Rožaje,
- Revizija elaborat zaštite od požara urađena od strane DOO „ACOS“ Rožaje broj R10/2025.godine od 23.07.2025.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o „Acos“ Rožaje, izdata od strane „Lovćen osiguranje“ od 01.06.2025.godine. Broj polise ODG006681.
- Izjava projektanta DOO „ Feth Studio“ Rožaje od 02.07.2025.godine, da se na osnovu glavnog projekta može graditi poslovno-stambeni objekat,
- Glavni projekat Elektro instalacija jake struje urađen od strane „ Eurozox“ DOO Danilovgrad,
- Polisa osiguranja odgovornosti za „Eurozox“ DOO Danilovgrad, izdata od strane „Generali osiguranje“ Podgorica od 27.01.2025.godine. Broj polise 7767380.
- List Nepokretnosti –prepis br.1207 KO Ibarac I,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju poslovno-stambenog objekata, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-287/1 od 29.07.2025.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju poslovno-stambenog objekta br.UPI07-332/25-287/1 od 01.08.2025.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 za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPUV07-332/25-267/1 od 16.12.2024.godine.
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od strane DOO„Vodovod i kanalizacija“ Rožaje, za stambeno-poslovni objekat br.05-16-766 od 31.07.2025. godine.
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Uprave za saobraćaj br.04-11036/2 od 20.10.2025.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03- 2447 od 15.08.2025.godine.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju poslovno-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 i 92/25) propisuje da se građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole.

in 32 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da građevinsku dozvolu izdaje organ lokalne
prave, 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.

Ovaj organ je dana 26.09.2025.godine od Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i
spašavanje Podgorica zahtjevom broj UPI 07-019/25-460/1, ovaj organ je zatražio davanje
protivpožarne saglasnosti koji je dana 29.09.2025.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 smatra da su saglasni sa predmetnim 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.

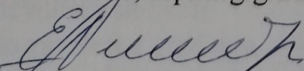
Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekreterijat nalazi,
da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji
objekata („Službeni list CG“br.19/25 i 92/25).

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

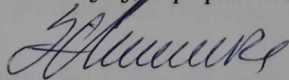
Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom
administratoru opštine Rožaje u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja, preko ovog organa.

Obrađivači:

Alisa Ećo, dipl.ing.građ.



Elvira Škrijelj, dipl.pravnica



POSREDOVAČ

Ismet Hadžić, dipl.ecc

Dostavljno:

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