

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-07-333/25-320/4

31.12.2025.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Kardović (Adnan) Admiru iz Rožaja, broj UPI-07-333/25-320 od 19.08.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju porodično-stambene zgrade, 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 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 Kardović (Adnan) Admiru iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju porodično-stambenog objekta, spratnosti P+1S, na dijelu katastarske parcele br.2167/1 KO Rožaje, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisana u List Nepokretnosti-prepis br.789 KO Rožaje na ime Kardović (Husnija) Adnan, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/2, Kardović (Senad) Anida, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10, Kardović (Senad) Kemal, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10 Kardović (Senad) Kerim, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10, Kardović (Hajro) Nurija osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/2 i Kardović (Senad) Senida osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10 u naselju Bandžovo Brdo u Rožajama.

Porodično stambeni objekat je neto površine:

Prizemlje P=108,50 m²

Sprat P= 102,23m²

Ukupno P=210,703m²

2. Radovi na izgradnji stambenog objekta će se izvoditi prema Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ 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 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 inspektoru prijavi 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

Kardović (Adnan) Admir iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-320 od 19.08.2025.godine, za izgradnju porodično-stambenog objekta, spratnosti P+1S, na dijelu katastarske parcele br.2167 KO Rožaje, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisana u List Nepokretnosti-prepis br.789 KO Rožaje na ime Kardović (Husnija) Adnan, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/2, Kardović (Senad) Anida, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10, Kardović (Senad) Kemal, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10, Kardović (Senad) Kerim, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10, Kardović (Hajro) Nuriya osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/2 i Kardović (Senad) Senida osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10 u naselju Bandžovo Brdo u Rožajama.

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

- Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju porodično-stambenog objekta izdati od strane Sekreterijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI06-332/24-547/3 od 06.12.2024.godine,
- Glavni projekat za izgradnju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Arhimex“ Rožaje,
- Glavni projekat konstrukcije koji je urađen od strane d.o.o.„s2plan“,
- Glavni projekat elektroenergetskih instalacija, urađen od strane d.o.o.„Franca inženjering“ Bijelo Polje,
- Saglasnost na idejno rješenje izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/25-245/1 od 30.07.2025.godine,
- Elaborat energetske efikasnosti zgrada urađen od strane d.o.o.„Arhimex“ Rožaje,
- Izjava projektanta za porodično-stambeni objekat da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi, izdata od strane d.o.o.„Arhimex“ Rožaje od 21.10. 2025.godine,
- Izjava odgovornog projektanta o međusobnoj usaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije stambenog objekta, izdata od strane d.o.o.„Arhimex“ Rožaje, od avgusta 2025. godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Arhimex“ Rožaje izdata od „SAVA osiguranje“ od 07.05.2025.godine. Broj polise POL-00253184,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„s2plan“ Rožaje izdata od „SAVA osiguranje“ od 07.09.2025.godine. Broj polise POL-00267527,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Franca inženjering“ Berane izdata od „SAVA osiguranje“ od 27.03.2025.godine. Broj polise POL-0247247,
- List Nepokretnosti –prepis br.789 KO Rožaje sa upisanom zabilježbom u G listu-Zabilježba gradnje-zabilježba Izjave UZZ br.597/2025 od 24.12.2025.godine, data od strane Kardović Adnan, Jakupović Nuriya, Kardović Kerim, Kardović Kemal, Kardović Senida i Kardović Anida,
- Saglasnost Kardović Nuradina, vlasnika susjednih katastarskih parcela broj 2176 i 2177 KO Rožaje, upisane u Listu nepokretnosti-prepis broj 792 KO Rožaje, da Kardović (Adnan) Admir može graditi stambeni objekat na udaljenosti manjoj od 2,5 metara od istih, ovjerena od strane Notara Kožar Feha broj:OV1710/2025 od 21.07.2025.godine,
- Saglasnost Kardović Fadila, vlasnika susjedne katastarske parcele broj 2164/5 KO Rožaje, upisane u Listu nepokretnosti-prepis broj 2871 KO Rožaje, da Kardović (Adnan) Admir može graditi stambeni objekat na udaljenosti manjoj od 2,5 metara od istih, ovjerena od strane Notara Kožar Feha broj:OV678/2025 od 05.05.2025.godine,
- Saglasnost Muamera, vlasnika susjedne katastarske parcele broj 2164/6 KO Rožaje, upisane u Listu nepokretnosti-prepis broj 2872 KO Rožaje, da Kardović (Adnan) Admir može graditi stambeni objekat na udaljenosti manjoj od 2,5 metara od istih, ovjerena od strane Notara Kožar Feha broj:OV 677/2025 od 05.05.2025.godine,

- Saglasnost suvlasnika katastarske parcele broj 2167 KO Rožaje, Kardović Adnana, Kardović Anide, Kardović Senide i Jakupović Nurije, majke i zakonskog zastupnika maloljetne djece Kardović Kerima i Kardović Kemala, da Kardović (Adnan) Admir može graditi stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 2167 KO Rožaje, koja je upisana u List Nepokretnosti-prepis br.789 KO Rožaje suvlasnički na imena: Kardović (Husnija) Adnan, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/2, Kardović (Senad) Anida, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10, Kardović (Senad) Kemal, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10, Kardović (Senad) Kerim, osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10, Kardović (Hajro) Nuriya osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/2 i Kardović (Senad) Senida osnov prava sukorišćenje u obimu prava 1/10 u naselju Bandžovo Brdo u Rožajama, ovjerena od strane Notara Kožar Feha broj:OV 676/2025 od 05.05.2025.godine,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stambenog objekta, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-502/1 od 16.12.2025.godine,
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 07-332/25-502/2 od 16.12.2025.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.UPUV07-332/25-274 od 18.12.2025.godine,
- Saglasnost na Glavni projekat vodovoda i kanalizacije izdata od DOO "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, br.05-16-903 od 01.09.2025,
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Rožaje, br.UPI08-341/25-321 od 04.09.2025.godine,
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, br.30-20-03-2606 od 02.09.2025.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 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 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.

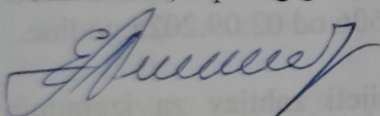
Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekretarijat nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 19/25 i 92/25).

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

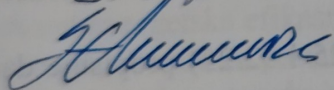
Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Rožaje u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja, preko ovog organa.

Obrađivači:

Alisa Ečo, dipl.ing.građ.



Elvira Škrijelj, dipl.pravnica



POSREDOVAČ

Ismet Hadžić, dipl.ecc

Dostavljno:

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