



Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE



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

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Br.UPI-07-333/25-381/5

30.12.2025.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu d.o.o. „TriCo5“ Rožaje, broj UPI-07-333/25-381 od 24.09.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom, 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 DOO „TriCo5“ Rožaje, građevinska dozvola za izgradnju Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom, spratnosti P+0 na katastarskoj parceli br.2445/1 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.1744 KO Rožaje, na ime Čolović (Tahir) Adnan, Čolović (Tahir) Muamer i Čolović (Tahir) Muhamed osnov prava sukorišćenje obim prava 1/3, Opština Rožaje svojina obim prava 1/1.

Poslovni objekat – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom je neto površine:

1.Samouslužna autoperionica

Prizemlje P=118,68 m²

2. Pomoćni objekat ostava

Prizemlje P=16 m²

Ukupno P=134,68m²

2. Radovi na izgradnji Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom, urađen od strane d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja-465-9/25 od 19.09.2025.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.

O b r a z l o ž e n j e

DOO „TriCo5“ Rožaje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-381 od 24.09.2025.godine, za izgradnju Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom, spratnosti P+0 na katastarskoj parceli br.2445/1 KO Rožaje, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisane u List Nepokretnosti- prepis br.1744 KO Rožaje, na ime Čolović (Tahir) Adnan, Čolović (Tahir) Muamer, Čolović (Tahir) Muhamed osnov prava sukorišćenje obim prava 1/3, Opština Rožaje svojina obim prava 1/1.

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

- Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju poslovnog objekta – autoperionica izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/24-171/4 od 28.05.2024.godine,
- Dopunske Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju poslovnog objekta – autoperionica sa pomoćnim objektom izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-460/1 od 18.11.20225.godine.
- Revidovan Glavni projekat za izgradnju poslovnog objekta – autoperionica sa pomoćnim objektom, koji je urađen od strane d.o.o.„Arhimex“ Rožaje,
- Izvještaj o reviziji Glavnog projekta Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom, koji je urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje, broj 465-9/25 od 19.09.2025.godine,
- Saglasnost na idejno rješenje izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/25-260/1 od 15.08.2025.godine,
- Uvjerjenje izdato od strane Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/25-382/1 od 21.11.2025.godine,
- Elaborat zaštite od požara za Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom, koji je urađen od strane d.o.o.“Lars -Fire“ Podgorica, broj 413-09 od septembra 2025.godine,
- Izvještaj o reviziji Elaborata zaštite od požara, koji je urađen od strane d.o.o. „Decom Group“ Podgorica, broj TD2520925 od 10.09.2025.godina,
- Revidovani Glavni projekat- Elaborat zaštite i zdravlja na radu, urađen od strane d.o.o.“Lars -Fire“ Podgorica broj 125-09 od septembra 2025.godine,
- Izvještaj o reviziji Elaborata zaštite i zdravlja na radu, koji je urađen od strane d.o.o. „Decom Group“ Podgorica, broj TD2540925 od 11.09.2025.godine,
- Revidovan Glavni projekat Konstrukcije za izgradnju Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom je urađen od strane d.o.o.“s2 plan“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat elektro-energetskih instalacija za izgradnju Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom je urađen od strane „ Franca inženjering“ Bijelo Polje,
- Revidovan Glavni građevinski projekat saobraćaja za izgradnju Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objekt, urađen od strane d.o.o.“s2 plan“ Rožaje,
- Revidovani Glavni projekat saobraćajne signalizacije i opreme Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom, koji je urađen od strane d.o.o. „S&I Projekt“ Podgorica,
- Izvještaj o reviziji Glavnog projekta saobraćajne signalizacije i opreme Poslovnog objekta – samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom, koji je urađen od strane d.o.o. „ABS-Projekt“ Podgorica, broj R-87/25 od septembra 2025.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o“ Arhimex“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 01.05.2025.godine. Broj polise 00297217,

- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Medmex Architects" Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 04.08.2025.godine. Broj polise 00250005,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "s2 plan" Rožaje izdata od „Sava osiguranje" od 07.09.2025.godine. Broj polise 00267527,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Franca inženjering" Bijelo Polje izdata od „Sava osiguranje" od 27.03.2025.godine. Broj polise 00247247,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „Lars -fire“ Podgorica izdata od „Sava osiguranje" od 23.08.2025.godine. Broj polise 00266456,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „S&I Projekt" Podgorica, izdata od „Sava osiguranje" od 23.12.2024.godine. Broj polise 00238862,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „Decom Group" Podgorica, izdata od „Grawe osiguranje" od 25.02.2025.godine. Broj polise ME8001241,
- Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije, izdata od strane „Arhimex" d.o.o.Rožaje, od septembra 2025.godine,
- List Nepokretnosti –prepis br. br.1744 KO Rožaje, sa upisanom zabilježbom-zabilježba gradnje-zabilježba izjave UZZ br.588/2025 od 12.11.2025.godine i zabilježba gradnje-zabilježba izjave UVZ Nr.B.786/2025 od 07.07.2025.godine, data od strane Čolović Adnana i Čolović Muamera,
- Saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele broj 2444 KO Rožaje koja je upisana u LN-Prepis broj 1350 suvlasnički na Omerović Omer Hakija, Omerović Omer Himo i Omerović Omer Hivzija u obimu prava 1/3, ovjerena od strane Notara Kardović Musić Majida, broj OV br.3998/2025 od 22.07.2025.godine,
- Saglasnost suvlasnika katastarske parcele broj 2445/1 KO Rožaje koja je upisana u List Nepokretnosti- prepis br.1744 KO Rožaje, na ime Čolović (Tahir) Adnan, Čolović (Tahir) Muamer, Čolović (Tahir) Muhamed osnov prava sukorišćenje obim prava 1/3, Opština Rožaje svojina obim prava 1/1, ovjerena od strane Dr.Bischoff, Notar, Nittenau br. UVZ-Nr.b786/2025 od 07.07.2025.godine
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI 07-332/25-471/1 od 21.11.2025.godine.
- Rješenje o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izdato od strane Sekretarijata planiranje i uređenje prostora br.UPI 07-332/25-471/2 od 26.11.2025.godine,
- Uvjerjenje izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora da je izmiren celokupni iznos naknade br.UPUV07-332/25-266 od 16.12.2025.godine
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, br.05-16-1085 od 15.10.2025.godine,
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Uprave za saobraćaj Podgorica br.04-11580/21 od 21.10.2025.godine,
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03-3345 od 24.10.2025.godine.
- Rješenje da nije potrebna izrada Elaborata procjenr uticaja na životnu sredinu broj UPI07-322/25-373/4 od 30.09.2025.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju Poslovnog objekta–samouslužna autoperionica sa pomoćnim objektom, 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 unisana 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 13.10.2025.godine od Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje Podgorica zahtjevom broj UPI 07-333/25-381/4, zatražio davanje protivpožarne saglasnosti koji je dana 15.10.2025.godine, zaprimljen od strane Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje Podgorica, što se utvršuje iz povratnice broj UPI 07-333/25-381/4 od 15.10.2025.godine, 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.

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).

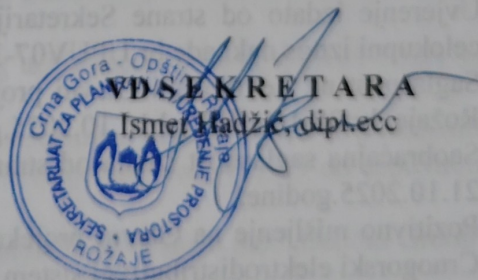
Na osnovu izloženog, a shodno gore citiranim članovima Zakona o izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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.

Obrađivači:

Alisa Eco, dipl.ing.građ.

Elvira Škrijelj, dipl.pravnica



Dostavljno:

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