



Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE

Adresa Sekretarijata

UL.M.Tita br.1 ,84310

tel:+38251275-445

mail:urbanizamrozaje@t-com.me



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Br.UPI-07-333/26-61/5

06.04.2026.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Kurpejović (Feriz) Mehmeda iz Rožaja, broj UPI-07-333/26-61 od 05.02.2026.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, 92/25 i 160/25), 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) **d o n o s i:**

R J E Š E N J E

1. **IZDAJE SE** Kurpejović (Feriz) Mehmedu iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta, spratnosti P+0 na dijelu katastarske parcele br.425/1 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.883 KO Rožaje na ime Kurpejović (Feriz) Mehmed, osnov prava-korišćenje, obim prava 1/1, Opština Rožaje-svojina obim prava 1/1, u naselju Hurije u Rožajama.

Porodično stambeni objekat je neto površine:
Prizemlje P=135,19 m²

Ukupno P=135,19m²

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.

Obrazloženje

Kurpejović (Feriz) Mehmed iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/26-61 od 05.02.2026.godine, za izgradnju stambenog objekta, na dijelu katastarske parcele br.425//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.883 KO Rožaje na ime Kurpejović (Feriz) Mehmed, osnov prava-korišćenje, obim prava 1/1, Opština Rožaje-svojina obim prava 1/1, u naselju Hurije u Rožajama.Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju stambenog objekta izdati od strane Sekreterijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI07-332/25-335/3 od 09.09.2025.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“ Rožaje.
- Glavni projekat elektro-energetskih instalacija, urađen od strane d.o.o.“D&D Ing“ Berane.
- Saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/26-2/1 od 19.01.2026.godine,
- Izjava projektanta 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 januara 2026.godine,
- 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.“s2plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2025.godine. Broj polise 00267527,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“D&D Ing“ Berane izdata od „Sava osiguranje“ od 12.08.2025.godine. Broj polise 00265565,
- List Nepokretnosti –prepis br.883 KO Rožaje,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stambenog objekta, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/26-101/1 od 09.03.2026.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 07-332/26-101/2 od 10.03.2026.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora.
- Saglasnost na Glavni projekat vodovoda i kanalizacije za stambeni objekat izdata od DOO“Vodovod i kanalizacija“ Rožaje, br.05-163-111 od 11.02.2026.godine,
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, br.UPI08-341/26-76 od 10.02.2026.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03-551 od 24.02.2026.godine.
- Rješenje o vodnoj saglasnosti br.UPI 10-316/26-18 od 16.02.2026.godine, izdato od strane Sekretarijata za poljoprivredu, vodoprivredu i ruralni razvoj.

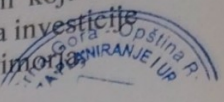
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju stambenog objekta sa priloženom dokumentacijom, pa je našao da je isti osnovan, a ovo sa sledećih razloga:
Član 31 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG " br. 19/25, 92/25 i 160/25) propisuje da se građenje 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, 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;
3. dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjereni dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno saglasnosti na građenje na objektu;

4. 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 vodospodizivanje crnogorskog primorja;
5. saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
6. 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.

U dokaznom postupku je utvrđeno da je investitor Mehmed Kurpejović uplatio novčani iznos od 3.437,00eura za izgradnju poslovnog objekta, na dijelu katastarskih parcela broj 545/2, 545/3, 515/4 i 549 KO Rožaje, shodno Obračunu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPI-07-332/25-325/1 od 26.08.2025.godine, odnosno koja mu je utvrđena Rješenjem broj UPI-07-332/25-325/2 od 01.09.2025.godine, a da nije dobio Građevinsku dozvolu i da isti nije izgradio, te mu je priznaje mu se iznos od 540,76eura od naknade koja je uplaćena na osnovu navedenog Rješenja, za izgradnju predmetnog objekta, jer je da je članom 17a Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG – opštinski propisi" broj 16/21 i 11/23) propisano da je investitorima koji su izvršili plaćanje naknade za uređivanje odnosno za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određenu lokaciju, a nijesu sagradili objekat niti dobili građevinsku dozvolu, ili su dobili građevinsku dozvolu a nijesu sagradili objekat, priznaje se uplaćena naknada za površine objekata koje su utvrđene u skladu sa aktom organa lokalne uprave nadležnog za izdavanje građevinske dozvole, u vrijeme kad je izvršeno plaćanje ove naknade.

Ukoliko investitor ne može graditi objekat na lokaciji za koju je izvršio plaćanje naknade, pravo iz stava 1 ovog člana prenijeće se na drugu lokaciju, gdje može da gradi, u skladu sa Planom.

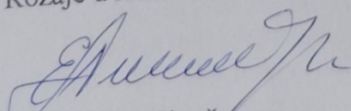
Priznavanje plaćene naknade u slučajevima iz stava 2 ovog člana u postupku prijave građenja vršiće se prema zoni i lokaciji za koju je izvršeno plaćanje naknade proporcionalno površini, namjeni objekta i cijeni naknade u odnosu na zonu i lokaciju za koju se vrši prijava građenja u novom postupku.

Za razliku između površine objekta koji se gradi i površine za koju se priznaje plaćena naknada iz stava 1 i 2 ovog člana, investitori su dužni da plate naknadu u skladu sa odlukom koja važi u vrijeme kada se vrši priznavanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

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, 92/25 i 160/25).

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.


Obrađivač

Alisa Ećo, dipl.ing.građ.



Dostavljno:

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