



Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE

Adresa Sekretarijata
U.I.M.Tita br.1 ,84310 Rožaje
tel:+38251275-445

mail:urbanizamrozaje@t-com.me

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Br.UPI-07-333/26-164/5

07.05.2026.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu d.o.o.Irotas Rožaje, broj UPI-07-333/26-164 od 08.04.2026.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog kompleksa, definisanim Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), 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**:

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE d.o.o.Irotas Rožaje, građevinska dozvola za izgradnju turističkog kompleksa, objekat br.1 spratnosti P+Pk, objekat br.2 spratnosti P+Pk i objekta br.3 spratnosti P+Pk na dijelu katastarske parcele br.80 KO Kalače, definisanim Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), upisana u List Nepokretnosti- prepis br.548 KO Kalače na ime d.o.o.Irotas Export – Import Rožaje osnov prava svojina obim prava 1/1.

Turistički objekat broj 1. je neto površine:

Prizemlje $P=34,37 \text{ m}^2$

Potkrovlje $P= 6,36 \text{ m}^2$

Ukupne površine $P=40,73 \text{ m}^2$

Turistički objekat broj 2. je neto površine:

Prizemlje $P=34,37 \text{ m}^2$

Potkrovlje $P= 6,36 \text{ m}^2$

Ukupne površine $P=40,73 \text{ m}^2$

Turistički objekat broj 3. je neto površine:

Prizemlje $P=34,37 \text{ m}^2$

Potkrovlje $P= 6,36 \text{ m}^2$

Ukupne površine $P=40,73 \text{ m}^2$

Ukupna neto površina turističkog kompleksa iznosi $122,19 \text{ m}^2$

2. Radovi na izgradnji turističkih objekata će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Feth studio“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta turističkog kompleksa, urađen od strane d.o.o.„ Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 141-4/26 od 02.04.2026.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

DOO Irotas Rožaje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-423 od 16.10.2025.godine, za izgradnju turističkog kompleksa, na dijelu katastarske parcele br.80 KO Kalače, u skadu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), upisana u List Nepokretnosti- prepis br.548 KO Kalače na ime d.o.o.Irotas Export – Import Rožaje osnov prava svojina obim prava 1/1.

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

- Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju turističkog kompleksa izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/24-129/3 od 20.03.2024.godine.
- Revidovan Glavni projekat za izgradnju turističkog kampa, koji je urađen od strane d.o.o.„Feth studio“ Rožaje, elektronski potpisan dana 27.03.2026.godine,
- Saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/26-23/1 od 23.02.2026.godine,
- Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih dijelova tehničke dokumentacije izdata od strane d.o.o.„Feth studio“ Rožaje, od 18.02.2026.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Feth studio“ Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 25.04.2025.godine. Broj polise ODG006594.
- Revidovan Glavni projekat Konstrukcije za izgradnju turističkog kampa koji je urađen od strane d.o.o.„s2 plan“ Rožaje, elektronski potpisan dana 16.03.2026.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„s2 plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2025.godine. Broj polise 00267527.
- Izvještaj o reviziji Glavnog projekta turističkog kampa, br.141-4/26 od 02.04.2026.godine, koji je urađen od strane d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje, elektronski potpisan dana 07.04.2026.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 08.04.2024.godine. Broj polise 00250005.
- Revidovan Glavni projekat turističkog kompleksa, Elektro-energetskih instalacija koji je urađen od strane d.o.o.„Eurozox“ Daniloograd, elektronski potpisana 13.03.2026.godine,
- Revidovan Glavni projekat turističkog kompleksa Fotonaponska elektrana urađena od strane d.o.o.„BB Solar“ Podgorica, elektronski potpisan dana 03.03.2026.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Eurozox“ Daniloograd, izdata od strane „Generali osiguranje“ od 27.01.2026.godine. Broj polise 7767380.
- List Nepokretnosti –prepis br.548 KO Kalače,
- Elaborat Zaštite od požara za izgradnju turističkog kampa, koji je urađen od strane d.o.o.„Feth studio“ Rožaje, elektronski potpisan dana 11.03.2026.godine,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkog kompleksa, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/24-257/1 od 16.05.2024.godine.

- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkog kompleksa br.UPI06-332/24-257/2 od 17.05.2024.godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkog kompleksa, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/26-3/1 od 21.01.2026.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkog kompleksa br.UPI07-332/26-3/2 od 29.01.2026.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.UPUV07-332/26-90 od 06.05.2026.godine.
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, br.05-163-390 od 14.04.2026.godine,
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, br.UPI 08-341/26-108 od 21.04.2026.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje i glavni projekat fotonaponske elektrane, izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03-1325 od 30.04.2026.godine.
- Mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu broj 06-322/24-419/1 od 04.09.2024.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje.
- Saglasnost zaštite požara i eksplozija, izdata od strane Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, Broj: 13-236/26-UPI-9490/2 od 04.05.2026.godine.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju turističkog kompleksa 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 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.

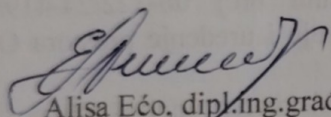
Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom.

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.

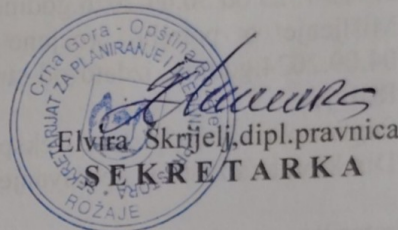
Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekretarijat nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 19/25, 92/25 i 160/25).

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.


Alisa Ećo, dipl.ing.građ.

Samostalna Savjetnica I za građevinarstvo



Dostavljno:

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