



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-07-333/26-124/5

15.05.2026.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Fazlić (Esad) Denisa iz Rožaja, broj UPI-07-333/26-124 od 19.03.2026.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:**

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE Fazlić (Esad) Denisi iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta, spratnosti P+1S, na katastarskoj parceli br.466/18 KO Koljeno I, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisana u Posjedovni List-prepis br.456 KO Koljeno I, na ime Fazlić (Esad) Denisa sopstvenik - posjednik obim prava 1/1, u naselje Koljeno Opština Rožaje.

Porodično stambeni objekat je neto površine:

Prizemlje	P=130,02 m ²
Sprat	P= 98,00 m ²

Ukupno	P=228,02m ²
--------	------------------------

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

Fazlić (Esad) Denisa iz Rožaja, obratila se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/26-124 od 19.03.2026.godine, za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br.466/18 KO Koljeno I, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisana u Posjedovni List-prepis br.456 KO Koljeno I, na ime Fazlić (Esad) Denisa sopstvenik - posjednik obim prava 1/1, u naselje Koljeno Opština Rožaje.

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

- Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju stambenog objekta izdati od strane Sekreterijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-292/3 od 18.08.2025.godine.
- Glavni projekat za izgradnju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Arhimeh“ Rožaje, elektronski potpisan dana 18.03.2026.godine,
- Glavni projekat konstrukcije koji je urađen od strane d.o.o.“s2plan“ Rožaje, elektronski potpisan dana 18.03.2026.godine,
- Glavni projekat elektro-energetskih instalacija urađen od strane d.o.o.“D&D Ing“ Berane, elektronski potpisan dana 05.03.2026.godine,
- Saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/26-5/1 od 12.02.2026.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 19.03.2026.godine,
- Saglasnost od Avdulaha Mujevića, (Punomoćnik Eldin Mujević) vlasnika katastarske parcele br.466/24 KO Koljeno I, da investitor Fazlić Denisa može koristiti ovu katastarsku parcelu bez ograničenja kao prilaz do svoje katastarske parcele br.466/18 KO Koljeno I, odnosno kao pristupni put svojoj katastarskoj parceli. Saglasnost ovjerena od Notara Kardović Musić Majda Ov br.6654/25 od 26.12.2025.godine.
- Posjedovni List br.456 KO Koljeno I, za katastarsku parcelu br.466/18 KO Koljeno I,
- Saglasnost od Mujević (Rifat) Eldina, vlasnika katastarske parcele br.466/1 KO Koljeno I, da Fazlić Denisa može graditi objekat na udaljenosti do 1,5m od granice parcele čiji je on vlasnik. Saglasnost ovjerena od Notara Kardović Musić Majda Ov br.6655/25 od 26.12.2025.godine.
- Posjedovni List br.119 KO Koljeno I, sa zabilježbom-trajna službenost puta, na osnovu Ugovora o zasnivanju službenosti puta UZZ 200/2026 od 24.04.2026.godine, zaključen između ugovarača:Mujević (Ćamil) Avduhal kao sopstvenik- posjednik poslužnog dobra i Fazlić (Esad) Denise kao sopstvenik – posjednik povlasnog dobra, preko, čitavom širinom i dužinom nepokretnosti i to na poslužnom dobru označenom kao:kat.parcela br.466/24 zvana Begluk, po kulturi livada 3 klase površine 931m2, upisana u PL.119 KO Koljeno I, u korist povlasnog dobra kat.parcela 466/18 zvana Begluk po kulturi livada 3 klase, površine 480m2, upisana u PL.456 KO Koljeno I.
- 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 strane „Sava osiguranje“ od 07.09.2025.godine. Broj polise 00267527,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“D&D Ing“ Berane izdata od strane „Sava osiguranje“ od 12.08.2025.godine. Broj polise 00265565,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stambenog objekta, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/26-217/1 od 11.05.2026.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 07-332/26-217/2 od 11.05.2026.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora.
- Uvjerjenje izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, da je izmiren cjelokupni iznos naknade za komunano opremanje brUPUV07-332/26-94 od 12.05.2026.god,
- Saglasnost na Glavni projekata vodovoda i kanalizacije za stambeni objekat izdata od DOO “Vodovod i kanalizacija”Rožaje, br.05-163-301 od 02.04.2026.godine,
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, Broj:UPI08-341/26-99 od 02.04.2026.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03-1252 od 17.04.2026.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.19/25, 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,
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.

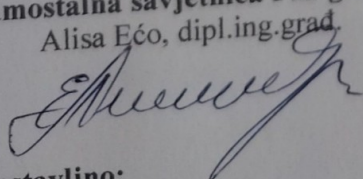
Dok je članom 35 Zakona o izgradnji objekata propisan između ostalog da se građevinska dozvola izdaje u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

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, 92/95 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.

Samostalna savjetnica I za građevinarstvo
Alisa Ećo, dipl.ing.grad.



Dostavljno:

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



SEKRETARKA

Elvira Skrijelić, dipl.pravnica

