



Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE

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



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Br.UPI-07-333/26-122/5

19.06.2026.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Kačar (Mehdija) Sead iz Rožaja, broj UPI-07-333/26-122 od 18.03.2026.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju porodično-stambene zgrade, u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Ibarac“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.26/15), 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 Kačar (Mehdija) Seadu iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta, spratnosti P+0, na katastarskoj parceli br.913/3 i 914/3 KO Ibarac I, upisane u List Nepokretnosti-prepis br.1344 KO Ibarac I, na ime Kačar (Mehdija) Sead osnov prava svojina obim prava 1/1, odnosno na urbanističkoj parceli broj UP147 definisana Detaljnim urbanističkim planom „Ibarac“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.26/15) u naselju Ibarac u Rožajama.

Porodično stambeni objekat je neto površine:
Prizemlje $P=105,59\text{m}^2$

Ukupno $P=105,59\text{m}^2$

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

Kačar (Mehdija) Sead iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/26-122 od 18.03.2026.godine, za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 913/3 i 914/3 KO Ibarac I, upisana u List Nepokretnosti-prepis br.1344 KO Ibarac I, na ime Kačar (Mehdija) Sead osnov prava svojina obim prava 1/1, odnosno na urbanističkoj parceli broj UP147 definisana Detaljnim urbanističkim planom „Ibarac“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.26/15) u naselju Ibarac 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 planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-282/3 od 20.08.2025.godine.
- Glavni projekat za izgradnju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Arhimeh“ Rožaje, elektronski potpisan dana 13.03.2026.godine,
- Glavni projekat konstrukcije koji je urađen od strane d.o.o.„s2plan“ Rožaje, elektronski potpisan dana 12.02.2026.godine,
- Glavni projekat elektro-energetskih instalacija urađen od strane d.o.o.„D&D Ing“ Berane, elektronski potpisan dana 04.03.2026.godine,
- Saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/26-16/1 od 03.02.2026.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 17.03.2026.godine,
- List Nepokretnosti br.1344 KO Ibarac I, za katastarsku parcelu br.913/3 i 914/3 KO Ibarac I,
- Ugovor UZZ br.226/2026 o zasnivanju trajne službenosti puta zaključen dana 06.05.2026.godine, između Zvonka Marića i Senada Kačara, Mehdijske Kačara i Seada Kačara, ovjeren od strane Notarke Kardović Musić Majda iz Rožaja.
- Saglasnost data od strane Demić Fadila, po punomoćju datom od strane Zvonka Marića, vlasnika katastarske parcele br.913/1 i 914/1 KO Ibarac I, da Kačar Sead može koristiti slobodno, u svako doba dana i noći, pješice ili motornim vozilom cijelom dužinom kao pristupni put svome objektu koji će graditi na katastarskim parcelama broj 913/3 i 914/3 KO Ibarac I, ovjerena od strane Notara Kardović Musić Majda Ov br.364/2026 od 28.01.2026.godine.
- Saglasnost data od strane Kačar Sabit Mehdijske, suvlasnika katastarske parcele br.914/3 KO Ibarac I, da Kačar Mehdijske Sead može graditi objekat na udaljenosti do 1m od granice katastarske parcele broj 914/2 KO Ibarac I, upisana u LN br.1345 –prepis suvlasnički na naša imena, ovjerena od Notara Kardović Musić Majda Ov br.184/2026 od 15.01.2026..godine.
- List Nepokretnosti br.127 KO Ibarac I, sa zabilježbom-pravo službenosti upisuje se Ugovorena stvarna službenost puta, na osnovu Ugovora o zasnivanju službenosti puta UZZ br.226/2026 od 06.05.2026.godine, preko, čitavom dužinom i širinom parcele i to na: kat.parceli br.913/4 po kulturi livada 4.klase površine 89m2, kat.parceli br.914/4 po kulturi livada 4.klase površine 182m2, kao poslužno dobro a u korist povlasnog dobra i to: kat.parcela br.913/2 po kulturi livada 4.klase površine 458m2, upisane u List Nepokretnosti br.1334 KO Ibarac I, na ime vlasnika Kačar Mehdijske Senad u obimu prava od 1/1 i to: kat.parcela br.913/3 po kulturi livada 4.klase površine 398m2, kat parcele br.914/3 po kulturi livada 4.klase, površine 28m2 upisane u List Nepokretnosti br.1344 KO Ibarac I, na ime vlasnika Kačar Mehdijske Sead u obimu prava od 1/1, kat.parcela br.914/2 po kulturi livada 4.klase površine 405m2, upisane u List Nepokretnosti br.1345 KO Ibarac I, na ime suvlasnika Kačar Mehdijske Sead i Kačar Sabit Mehdijske u obimu prava od 1/2,
- 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.UPI07-332/26-274/1a od 16.06.2026.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 07-332/26-274/2 od 17.06.2026.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 komunalno opremanje br.UPUV07-332/26-134 od 18.06.2026.god,
- Saglasnost na Glavni projekat vodovoda i kanalizacije za stambeni objekat izdata od DOO "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, br.05-163-268 od 26.03.2026.godine,
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj opštine Rožaje, Broj:UPI08-341/26-88 od 26.03.2026.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03-1143 od 09.04.2026.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 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, 92/95 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.građ.




SEKRETARKA

Elvira Skrijelj, dipl.pravnica

Dostavljno:

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