



Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE

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

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Br. UPI-07-333/26-248/7

17.07.2026.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Spahić (Enver) Mehmed iz Rožaja, broj UPI-07-333/26-248 od 18.05.2026.godine, za izdavanje građevinske dozvole rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta, definisan Izmjenama i dopunama DUP – a Centar („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.28/13), 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) **donosi:**

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE Spahić (Enver) Mehmedu iz Rožaja, građevinska dozvola za rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta spratnosti Su+P+2S, na katastarskoj parceli br.1824/1 KO Rožaje, upisana u List Nepokretnosti- prepis br.1533 KO Rožaje, na ime Spahić (Enver) Mehmed osnov prava korišćenje obim prava 1/1, Opština Rožaje svojina obim prava 1/1, odnosno na urbanističkoj parceli UP201, koja je definisana Izmjenama i dopunama DUP – a Centar („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.28/13), upisana u List Nepokretnosti- prepis br.1533 KO Rožaje, na ime Spahić (Enver) Mehmed osnov prava korišćenje obim prava 1/1, Opština Rožaje svojina obim prava 1/1.

Rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta neto površine:

Suteren	P= 84,29m ²
Prizemlje	P= 122,78m ²
Sprat I	P= 102,96m ²
Sprat II	P= 102,96m ²
Ukupne površine	P= 412,99m ²

2. Radovi na izgradnji rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta, urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 213-5/26 od 06.05.2026.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 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.

O b r a z l o ž e n j e .

Spahić (Enver) Mehmed iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/26-248 od 18.05.2026.godine, za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta, na katastarskoj parceli br.1824/1 KO Rožaje, upisana u List Nepokretnosti- prepis br.1533 KO Rožaje, na ime Spahić (Enver) Mehmed osnov prava korišćenje obim prava 1/1, Opština Rožaje svojina obim prava 1/1, odnosno na urbanističkoj parceli UP201, koja je definisana Izmjenama i dopunama DUP – a Centar („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.28/13), Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi izdati od strane Sekreterijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/23-389/3 od 27.09.2023.godine.
- Revidovan Glavni projekat za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta, koji je urađen od strane d.o.o „Feth Studio“ Rožaje, elektronski potpisan dana 12.01.2026.godine,
- Revidovan Glavni projekat Konstrukcije za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta, koji je urađen od strane d.o.o. „s2Plan.“ Rožaje, elektronski potpisan dana 03.05.2026.godine,
- Revidovan Glavni projekat elektro-energetskih instalacija urađen od strane d.o.o. „Franca Inženjering“ B.Polje, elektronski potpisan dana 25.04.2026.godine,
- Saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/26-3/1 od 23.02.2026.godine,
- Revidovan elaborat Zaštite od požara urađen od strane d.o.o „Feth Studio“ Rožaje, elektronski potpisan dana 10.05.2026.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 25.04.2026.godine. Broj polise ODG007942,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „s2plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2025.godine. Broj polise POL-00267527,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „Franca Inženjering“ B.Polje izdata od „Sava osiguranje“ od 27.03.2026.godine. Broj polise POL-00287537,
- Izvještaj o reviziji Glavnog projekta za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta, koji je urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje. Broj izvještaja:213-5/26 od 06.05.2026.godine, elektronski potpisan dana 15.05.2026.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 08.04.2026.godine. Broj polise POL-00290737,
- Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih dijelova tehničke dokumentacije, izdata od strane d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje, od 27.03.2026.godine, elektronski potpisana dana 15.05.2026.god.
- List Nepokretnosti –prepisi br.1533 za katastarsku parcelu br.1824/1 KO Rožaje,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/26-247/1 od 01.06.2026.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta br.UPI07-332/26-247/2 od 01.06.2026.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora.
- Uvjerenje izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora da je izmiren celokupni iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI07-332/26-178 od 16.07.2026.godine.
- Saglasnost od Ćeman (Mirsad) Mela rođ.Fećić, da Spahić (Enver) Mehmed može graditi objekat na manjoj udaljenosti od 1.0m, od granice parcele br.1823 Saglasnost ovjerena od Notara Kardović Musić Majde OV br.4537/2025 od 11.08.2025.godine,

- Saglasnost od Feleć (Šabo) Senad, da Spahić (Enver) Mehmed može graditi objekat na manjoj udaljenosti od 1.0m od granice parcele br.1823. Saglasnost ovjerena od Notara Kardović Musić Majde OV br.3361/2025 od 01.07.2025.godine.
- Saglasnost od Feleć (Mirsad) Kerim, da Spahić (Enver) Mehmed može graditi objekat na manjoj udaljenosti od 1.0m od granice parcele br.1823. Saglasnost ovjerena od Notara Kardović Musić Majde OV br.3479/2025 od 03.07.2025.godine,
- Saglasnost od Feleć (Mirsad) Velid, da Spahić (Enver) Mehmed može graditi objekat na manjoj udaljenosti od 1.0m od granice parcele br.1823. Saglasnost ovjerena od Notara Kardović Musić Majde OV br.3478/2025 od 03.07.2025.godine,
- Saglasnost od Kuć (Zejnel) Rešad, da Spahić (Enver) Mehmed može graditi objekat na manjoj udaljenosti od 1.0m od granice parcele br.1825. Saglasnost ovjerena od Notara Kardović Musić Majde OV br.1062/2024 od 01.03.2024.godine,
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom poslovno stambenog objekta br.05-163-597 od 08.06.2026. godine.
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Rožaje, br.UPI 08-341/26-179 od 10.06.2026.godine.
- Pozitivno mišljenje na Revidovani Glavni projekat elektro instalacija jake struje izdato od strane d.o.o. Crnogorski elektrodistributivni sistem, br:30-20-03-1998 od 19.06.2026.godine.
- Protivpožarna saglasnost broj 13-UIP-236/26-13606/2 od 22.06.2026.godine, izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorat za zaštitu i spašavanje Podgorica.
- Mišljenje o potrebi oprocjene uticaja na životnu sredinu, broj 07-322/26-353/1 od 10.07.2026.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju turističkog 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.19/2025,92/25 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 crnogorskog 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.

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



SEKRETARKA
Mira Škrijelj, dipl.pravnica

Dostavljno:

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