

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-07-333/25-123/2

13.05.2025.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Zejnelagić (Amir) Mersudina iz Rožaja, broj UPI-07-333/25-123 od 10.04.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta, u okviru Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana zona „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), 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 Zejnelagić (Amir) Mersudinu iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta, spratnosti P+2S, na dijelu katastarske parcele br.1327 KO Rožaje, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP7 definisane Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.28/13), upisana u List Nepokretnosti br.1615 KO Rožaje na ime Zejnelagić (Amir) Fahrudin sukorišćenje obim prava 1/3, Zejnelagić (Amir) Mersudin sukorišćenje obim prava 1/3, Zejnelagić (Amir) Selim sukorišćenje obim prava 1/3 Opština Rožaje svojina obim prava 1/1, u ulici „30.septembar“ u Rožajama.

Porodično stambeni objekat je neto površine:

Prizemlje	P=58,68 m ²
I Sprat	P=77,69 m ²
II Sprat	P=82,96 m ²
Ukupno	P=219,33m ²

2. Radovi na izgradnji stambenog objekta će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „s2plan“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta stambenog objekta, urađen od strane d.o.o. „Acos“ broj izvještaja: R/34/2024 od 03.12.2024.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, 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 prije korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Obrazloženje

Zeinelagić (Amir) Mersudin iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-123 od 10.04.2025.godine, za izgradnju stambenog objekta, na dijelu katastarske parcele br.1327 KO Rožaje, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP7 definisane Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.28/13), upisana u List Nepokretnosti -prepis br. 1615 KO Rožaje na ime Zeinelagić (Amir) Fahrudin sukorišćenje obim prava 1/3, Zeinelagić (Amir) Mersudin sukorišćenje obim prava 1/3, Zeinelagić (Amir) Selim sukorišćenje obim prava 1/3 Opština Rožaje svojina obim prava 1/1.

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

- Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju stambenog objekta izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/24-161/3 od 18.04.2024.godine.
- Revidovan Glavni projekat za izgradnju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„s2 plan“ Rožaje od 11.11.2024.godine.
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-13-041/24-101/1 od 23.10.2024.godine,
- Izjava projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o.„s2plan“ od novembra 2024.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„s2plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2024.godine. Broj polise 00267527.
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o. „Acos“ Rožaje od 03.12.2024.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Acos“ Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 01.06.2024.godine. Broj polise ODG005486.
- Revidovan Glavni projekat Elektroinstalacije jake struje koji je urađen od strane d.o.o.„Eurozox“ Danilovgrad.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Eurozox“ Danilovgrad, izdata od strane „Generali osiguranje“ od 19.01.2024.godine. Broj polise 7765690.
- Saglasnost od vlasnika katastarske parcele br.1327KO Rožaje, Fahrudina Zeinelagića OV br.5208/2024 od 20.09.2024.godine i Selima Zeinelagića OV br.5209/2024 od 20.09.2024.godine ovjerene od Notara Kardović Musić Maide.
- Saglasnost od vlasnika katastarske parcele br.1326 KO Rožaje, Alena Kalača ovjerena od strane Opština Rožaje –Sekretarijat za opštu upravu Broj: OV 05-068/25-1024 od 13.05.2025.godine.
- List Nepokretnosti –prepis br.1615 KO Rožaje izdat od Uprave za nekretnine P.J.Rožaje,
- Kopija plana izdata od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje, za kat. parcelu br.1327 KORožaje od 26.03.2024. godine.
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stambenog objekta, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI06-332/24-553/1 od 20.11.2024.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 06-332/24-553/2 od 20.11.2024.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 br.UPI06-332/24-265/1 od 02.12.2024.godine.
- Saglasnost izdata od DOO„Vodovod i kanalizacija“Rožaje, br.05-16-1053 od 21.11.2024.
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove poslove i saobraćaj,br.UPI16-341/24-45/1 od 20.11.2024.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03-2811 od 16.12.2024.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.19/2025) propisuje da se građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole.

1-07-
arcele
nama
ist

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.

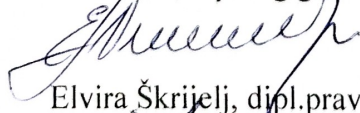
Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekretarijat nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ br.19/25).

Na osnovu izloženog, a shodno gore citiranim članovima Zakona o izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

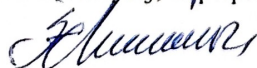
Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Rožaje u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja, preko ovog organa.

Obradivači:

Alisa Bčo, dipl.ing.grad.

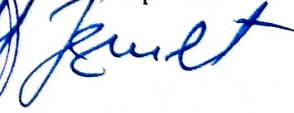


Elvira Škrijelj, dipl.pravnica



VD SEKRETARA

Ismet Hadžić, dipl.ecc



Dostavljno:

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