

**Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i komunalno
stambene poslove**

Broj: UP1 04-333/25-326

U Žabljaku, 28.05.2025.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu investitora Anđelić Mida iz Žabljaka, Njegovuđa br. 84, u predmetu izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekata tip 1 –ruralno stanovanje – manji objekti za smještaj – 3 objekta, na osnovu člana 32 stav 1 i 3 i člana 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list.CG“, br. 19/25), Odluke o donošenju Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020. godine („Sl.list.CG – opštinski propisi“, br. 22/11), i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), **d o n o s i**

R J E Š E N J E

IZDAJE SE GRAĐEVINSKA DOZVOLA investitoru Anđelić Midu iz Žabljaka, za izgradnju objekata tip 1 –ruralno stanovanje – manji objekti za smještaj – 3 objekta, ukupne bruto razvijene površine prizemlja svih objekata 143,10 m², ukupne neto korisne površine svih objekata 140,01 m², od čega je **objekat 1 - spratnosti P+Pk** - neto korisne površine 46,70 m², od čega je neto korisna površina prizemlja 35,50 m² i neto korisna površina potkrovlja 11,20 m², **objekat 2 -spratnosti P+Pk-** neto korisne površine 46,70 m², od čega je neto korisna površina prizemlja 35,50 m² i neto korisna površina potkrovlja 11,20 m² i **objekat 3 -spratnosti P+Pk-** neto korisne površine 46,70 m², od čega je neto korisna površina prizemlja 35,50 m² i neto korisna površina potkrovlja 11,20 m², na kat. parcelama broj 1547/1, 1547/2, 1548/1 i 1548/2 upisanim u listu nepokretnosti br. 97 KO Njegovuđa, kao svojina imenovanog, u obimu prava 1/1, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020. godine.

Radovi na izgradnji objekta iz stava 1 ovog rješenja biće izvedeni u svemu prema Glavnom projektu koji je urađen od „Konstruktivno građevinski biro“ d.o.o. Podgorica, koji je revidovalo “SPITFAJER” d.o.o. Podgorica, odgovorni revident Maja Čolović .

Investitor je dužan da građenje objekata započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom mu prestaje pravo građenja objekata po izdatoj građevinskoj dozvoli.

Investitor je dužan da građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekata najkasnije sedam dana prije početka građenja.

Investitor je dužan da na mjestu građenja objekata danom prijave početka građenja objekata istakne tablu sa podacima koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja 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 drugih podatke od značaja za građenje objekta.

Investitor je dužan da završi građenje objekata u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom rješenjem nadležnog Sekretarijata biće utvrđena obaveza plaćanja godišnje naknade za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrijednosti objekata iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole.

Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekata, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora.

O b r a z l o ž e n j e

Anđelić Mido iz Žabljaka, Njegovuđa br. 84, podnio je ovom Sekretarijatu zahtjev broj UP1 04-333/25-326 od 25.04.2025.godine za izgradnju objekata tip 1 – ruralno stanovanje – manji objekti za smještaj – 3 objekta na kat. parcelama broj 1547/1, 1547/2, 1548/1 i 1548/2 upisanim u listu nepokretnosti br. 97 KO Njegovuđa, kao svojina imenovanog, u obimu prava 1/1, površine 5441 m², u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020. godine.

Uvidom u raspoloživu dokumentaciju ovaj Sekretarijat je utvrdio da investitor posjeduje:

- Glavni projekat izrađen od „Konstruktivno građevinski biro“ d.o.o. Podgorica, koji je elektronski potpisan od strane ovlašćenog projektanta i revidenta, i isti zaključan, a sa kog razloga nije mogao biti potpisan od strane ovlašćenih službenika ovog Sekretarijata;

- Konačan Izvještaj o izvršenoj reviziji Glavnog projekta za objekat - tip 1 – ruralno stanovanje – manji objekti za smještaj – 3 objekta na kat. parcelama broj 1547/1, 1547/2, 1548/1 i 1548/2 upisanim u listu nepokretnosti br. 97 KO Njegovuđa, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020. Godine, ovjerenog u skladu sa Zakonom, koji je sačinilo „SPITFAJER“ d.o.o. Podgorica, od maja 2024. godine, odgovorni revident Maja Čolović;

- List nepokretnosti – izvod broj 97 KO Njegovuđa, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Žabljak, br. 114-919-1760/2025 od 27.05.2025.godine i Kopije plana br. 452 od 28.05.2025 za kat. parcele br. 1547/1, 1547/2, 1548/1 i 1548/2 KO Njegovuđa, izdate od Uprave za nekretnine - PJ Žabljak;

- Pozitino mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje za Tip 1 - RURALNO STANOVANJE- manji objekti za smještaj - 3 objekta, na kat. parcelama br. 1547/1, 1547/2, 1548/1 i 1548/2 upisanim u listu nepokretnosti br. 97 KO Njegovuđa, izdato na zahtjev revidenta „SPITFAJER“ d.o.o. Podgorica za investitora Anđelić Mida, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak br. 30-20-07-1374 od 16.04.2024. godine od Crnogorski elektrodistributivni sistem, Sektor za pristup mreži, u kojem je navedeno da se za predmetni objekat mjesto priključenja definiše kao **„postojeći stub distributivne mreže, udaljen cca 50 m od predmetne parcele PMO – 1 na priključnom stubu; trafo reon: „STS Suvodo 1”, 101020A”;**

- Saglasnost na Projekat fotonaponske elektrane snage 5kW za priključenje predmetnih objekata na solarne elektrane zahtijevane snage br. 30-20-2797 od 24.05.2024. godine izdata od Crnogorski elektrodistributivni sistem, Sektor za pristup mreži;

-Rješenje- saglasnost na tehničku dokumentaciju - na projekat vodovoda i kanalizacije za TIP 1 -RURALNO STANOVANJE- manji objekti za smještaj - 3 objekta, na kat. parcelama br. 1547/1, 1547/2, 1548/1 i 1548/2 upisanim u listu nepokretnosti br. 97 KO Njegovuđa, izdata od D.O.O. "Komunalno i vodovod" Žabljak, br. 01-335/24-2076 od 24.06.2024. godine, kojim je navedeno da će se priključak na vodovodnu i kanizacionu mrežu izvršiti u skladu sa važećim uslovima br. 01-335/23-1641 od 29.03.2023. godine, izdatim od D.O.O. "Komunalno i vodovod" Žabljak a u kojim je navedeno : „priključak na vodovodnu mrežu planirati na vodovodnu mrežu pojačanu sa cijevi višeg profila, isto je potrebno zbog nedovoljnog kapaciteta postojeće vodovodne mreže. Otpadne vode uvesti u vodonepropusnu fekalnu jamu do izgradnje mreže fekalne kanalizacije.”;

-Saobraćajna saglasnost na glavni projekat za objekte – tip 1- ruralno stanovanje- manji objekti za smještaj – 3 objekta, investitora Anđelić Mida iz Žabljaka, čija je izgradnja predviđena Prostorno – urbanističkim planom opštine Žabljak do 2020. godine, 04-332/24-725 od 13.05.2024. godine, izdata od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak;

-Uvjerjenje Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj Opštine Žabljak UP-UV-03-430/24-39 od 14.05.2024. godine, kojim se konstatuje da je Anđelić Mido iz Žabljaka izmirio obaveze po osnovu rješenja o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za predmetne objekte, broj UP1-04-332/24-272/3 od 13.05.2024. godine;

-Polisu za osiguranje od odgovornosti za projektanta „Konstruktivno građevinski biro“ d.o.o. Podgorica br. 775347 od .03.2025. godine, izdata od „GENERALI“ A.D. za osiguranje Podgorica i

-Polisu za osiguranje od odgovornosti za revidenta „SPITFAJER“ d.o.o. Podgorica br. 7766104 od 29.04.2024. godine, izdata od „GENERALI“ A.D. za osiguranje Podgorica.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, razmotrio je podnijeti zahtjev, sa priloženom dokumentacijom, pa je našao da je isti osnovan, a ovo iz sledećih razloga:

Zakonom o izgradnji objekata propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave; građevinska dozvola se izdaje rješenjem (član 32 stav 1 i 3); građevinska dozvola, osim za porodične stambene zgrade, izadje se na osnovu sljedeće dokumentacije: 1) glavnog projekta ovjerenog u skladu sa zakonom; 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa zakonom; 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 stav 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 (član 34 stav 1); investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom mu prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli (član 35 stav 8 i 9); investitor je dužan da građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja (član 40 stav 1);

investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu sa podacima koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja 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 (član 37 stav 1); investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom rješenjem nadležnog Sekretarijata biće utvrđena obaveza plaćanja godišnje naknade 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 (član 43 stav 4 i 5); investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora (član 54 stav 1).

Imajući u vidu, citirane odredbe zakona i utvrđeno činjenično stanje, ovaj Sekretarijat je ocijenio da su ispunjeni zakonom propisani uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Žabljak, u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja. Žalba se izjavljuje preko ovog organa neposredno ili preporučeno putem pošte, taksirana sa 5 € administrativne takse. Taksa se uplaćuje na uplatni račun Opštine Žabljak br. 520-5156777-80, s tim što se dokaz o uplati prilaže uz žalbu.

PRILOG: - CD- revidovani glavni projekat ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta

DOSTAVITI:-Anđelić Midu iz Žabljaka, Njegovuđa br. 84,

-Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizmma i državne imovine -
Direktorat za inspekcijski nadzor,

-Građevinskom inspektoratu Opštine Žabljak,

-arhivi i

-u spise

Obradila:

Dušica Šćepanović, Samostalna savjetnica I
za pravne poslove

V.D. SEKRETARKA,

Vukica Lalović



Dušica Šćepanović