

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

Broj: UP1 04-333/25-304

**U Žabljaku, 26.05.2025.**

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu investitora Blečić Nikole iz Žabljaka, Pitomine b.b. u predmetu izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta stanovanje manje gustine – seosko domaćinstvo – faza I, objekat A, 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 ), **donosi**

**RJEŠENJE**

**IZDAJE SE GRAĐEVINSKA DOZVOLA** investitoru Blečić Nikoli iz Žabljaka, za izgradnju objekta stanovanje manje gustine – seosko domaćinstvo – faza I, objekat A, spratnosti Po+P+Pk, ukupne bruto razvijene površine 157,82 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine 135,46 m<sup>2</sup>, na kat. parceli br. 1383/3 upisanoj u listu nepokretnosti 3043 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u obimu prava 1/1, površine 586 m<sup>2</sup>, 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 „SIMPLE SOLUTION ING“ d.o.o. Podgorica, koji je revidovalo „MD MOMO“ d.o.o. Berane, odgovorni revident Snežana Ralević .

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.

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

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.

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.

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.

### O b r a z l o ž e n j e

Blečić Nikola iz Žabljaka, Pitomine b.b. podnio je ovom Sekretarijatu zahtjev broj UP1 04-333/25-304 od 14.04.2025.godine za izgradnju objekta stanovanje manje gustine – seosko domaćinstvo – faza I, objekat A, spratnosti Po+P+Pk, ukupne bruto razvijene površine 157,82 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine 135,46 m<sup>2</sup>, na kat. parceli br. 1383/3 upisanoj u listu nepokretnosti 3043 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u obimu prava 1/1, površine 586 m<sup>2</sup>, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020. godine.

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

- Glavni projekat u elektronskoj formi na CD-u izrađen od „SIMPLE SOLUTION ING“ d.o.o. Podgorica, koji je elektronski potpisan od strane ovlašćenog projektanta i revidenta, i zaključan, a sa kog razloga nije mogao biti potpisan od strane ovlašćenih službenika ovog Sekretarijata;

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta stanovanje male gustine – seosko domaćinstvo na kat. parceli br. 1383/3, ovjerenog u skladu sa Zakonom, koji je sačinilo „MD MOMO“ d.o.o. Berane, od maja 2024. godine, odgovorni revident Snežana Ralević;

- List nepokretnosti – prepis broj 3043 KO Žabljak I, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Žabljak, br. 114-919-1725/2025 od 26.05.2025.godine i Kopiju plana za kat. parcelu br. 1383/3 KO Žabljak I, izdata od Uprave za nekretnine - PJ Žabljak;

- Pozitino mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje čiji je sastavni dio projekta solarne elektrane za stanovanje male gustine – seosko domaćinstvo, izdato revidentu „MD MOMO“ d.o.o. Berane, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak br. 30-20-07-1938 od 28.05.2024. godine izdato od Crnogorski elektrodistributivni sistem, Sektor za pristup;

- Rješenje- saglasnost na tehničku dokumentaciju - na projekat vodovoda i kanalizacije za objekte A i B, na kat. parceli br. 1383/3 KO Žabljak I, izdata od D.O.O. „Komunalno i vodovod“ Žabljak, br. 01-335/24-2076 od 24.06.2024. godine;

- Saobraćajna saglasnost na glavni projekat za stanovanje male gustine - seosko domaćinstvo, investitora Blečić Nikole iz Žabljaka, čija je izgradnja predviđena Prostorno – urbanističkim planom opštine Žabljak do 2020. godine, 04-332/24-678 od 13.05.2024. godine, izdata od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak;

- Uvjerenje Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj Opštine Žabljak UP-UV-03-430/24-40 od 16.05.2024. godine, kojim se konstatuje da je Blečić Nikola iz Žabljaka izmirio obaveze po osnovu rješenja o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za predmetni objekat, broj UP1-04-332/24-252/3 od 14.05.2024. godine;

- Mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene polove Opštine Žabljak, broj 04-332/24-670 od 10.05.2024. godine iz kojeg je utvrđeno da za projekat izgradnje stambenog objekta shodno Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, isti ne nalazi na spisku projekata koji su predviđeni Uredbom;



-Polisu za osiguranje od odgovornosti za projektanta „SIMPLE SOLUTION ING“ d.o.o. Podgorica br. ODG006403 od 02.03.2025. godine, izdata od „LOVČEN“ A.D. za osiguranje Podgorica i

-Polisu za osiguranje od odgovornosti za revidenta „MD MOMO“ d.o.o. Berane br. 6-51234 od 10.03.2025. godine, izdata od „UNIQA neživotno osiguranje“ 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, izdaje 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- glavni projekat ovjeren elektronskim potpisom projektanta i revidenta.

**DOSTAVITI:**-Blečić Nikoli iz Žabljaka, Pitomine b.b.,

-Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizmma i državne imovine -

Direktorat za inspekcijski nadzor,

-Građevinskom inspektoru Opštine Žabljak,

-arhivi i

-u spise

**Obradila:**

Dušica Ščepanović, Samostalna savjetnica I  
za pravne poslove

*Dušica Ščepanović*



**V.D. SEKRETARKA,**

Mukica Lalović

*Mukica Lalović*