

**Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i komunalno
stambene poslove**
Broj: UP1 04-333/25-354

U Žabljaku, 10.06.2025.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu investitora Kljajević Nemanje iz Beograda, ul. Braće Jerkovića br. 82, u predmetu izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog 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 Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone „I“, „J“, „G“, „H“, „E“, „F“, „C“ i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I, izuzev djelova kat.parcela br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („Sl.list CG – opštinski propisi“, br.47/18), 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 Kljajević Nemanji iz Beograda za izgradnju stambenog objekta, spratnosti P+1, ukupne bruto razvijene površine objekta 259,11 m², ukupne neto korisne površine objekta 190,37 m², od čega je neto korisna površina prizemlja 96,93 m² i neto korisna površina sprata 93,44 m², na urbanističkoj parceli UP 1110 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone „I“, „J“, „G“, „H“, „E“, „F“, „C“ i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I, izuzev djelova kat. parcela br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I, koju čini kat. parceli broj 3792/4 upisana u listu nepokretnosti br. 3175 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u obimu prava 1/1

Radovi na izgradnji objekta iz stava 1 ovog rješenja biće izvedeni u svemu prema Glavnom projektu koji je urađen od „LISINA“ d.o.o. Nikšić, koji je revidovalo "V PROJEKAT" d.o.o. Nikšić, odgovorni revident Tihomir Vuković .

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.

Obrazloženje

Kljajević Nemanja iz Beograda, ul. Braće Jerkovića br. 82, podnio je ovom Sekretarijatu zahtjev broj UP1 04-333/25-354 od 13.05.2025.godine za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 1110 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone „I“, „J“, „G“, „H“, „E“, „F“, „C“ i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I, izuzev djelova kat. parcela br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I, koju čini kat. parcela broj 3792/4 upisana u listu nepokretnosti br. 3175 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u obimu prava 1/1

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

- Glavni projekat izrađen od „LISINA“ d.o.o. Nikšić, 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 stambenog objekta na urbanističkoj parceli broj 1110, koju čini kat. parcela br. 3792/4, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone „I“, „J“, „G“, „H“, „E“, „F“, „C“ i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I, izuzev djelova kat. parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I, odgovorni revident Tihomir Vuković;

- Rješenje Glavnog gradskog arhitekta Opštine Žabljak br. 01-332/24-374/1 od 25.11.2024. godine kojim se investitoru Kljajević Nemanji iz Beograda daje saglasnost u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta na urbanističkoj parceli br. UP 1110 koju čini dio kat. parcele br. 3792/4 KO Žabljak I, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone „I“, „J“, „G“, „H“, „E“, „F“, „C“ i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I, izuzev djelova kat. parcela br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I;

- List nepokretnosti – prepis broj 3175 KO Žabljak I, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Žabljak, br. 114-919-1900/2025 od 05.06.2025.godine i Kopije plana br. 525 od 06.06.2025 za kat. parcelu br. 3792/4 KO Žabljak I, izdate od Uprave za nekretnine - PJ Žabljak;

- Pozitino mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje za stambeni objekat čija je izgradnja planirana na kat. parceli br. 3792/4 KO Žabljak I, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone „I“, „J“, „G“, „H“, „E“, „F“, „C“ i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I, izuzev djelova kat. parcela br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I, izdato na zahtjev revidenta „V PROJEKT“ d.o.o. Nikšić za investitora Kljajević Nemanje, br. 30-20-07-170 od 29.01.2025. godine od Crnogorski elektrodistributivni sistem, Sektor za pristup mreži, u kojem je navedeno da se za predmetni objekat mjesto priključenja definiše kao: „**NN blok postojeće MBTS "Mugoša"- SSPMO-5, na granici predmetne parcele Trafo reon: MBTS "Mugoša"** – 101112A;

-Rješenje- saglasnost na tehničku dokumentaciju - na projekat vodovoda i kanalizacije za stambeni objekat P+1 na UP 1110 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone „I“, „J“, „G“, „H“, „E“, „F“, „C“ i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I, izuzev djelova kat. parcela br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I, na kat. parceli br. 3792/4 upisanoj u listu nepokretnosti br. 3175 KO Žabljak I, izdata od D.O.O. "Komunalno i vodovod" Žabljak, br. 01-335/25-66 od 20.01.2025. godine, kojim je navedeno da će se priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu izvršiti u skladu sa važećim tehničkim propisima i uslovima datim od D.O.O. "Komunalno i vodovod" Žabljak,; **"Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu planirati po DUP-u "Žabljak", opština Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C,";**

-Saobraćajna saglasnost na glavni projekat za stambeni objekat investitora Kaljević Nemanje, čija je izgradnja planirana Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone „I“, „J“, „G“, „H“, „E“, „F“, „C“ i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I, izuzev djelova kat. parcela br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I, na urbanističkoj parceli broj UP 1110, formirane od kat. parcele br. 3792/4 KO Žabljak I, izdata od Opštine Žabljak, Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove, br. 04-332/25-48 od 22.01.2025. godine;

-Uvjerjenje Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj Opštine Žabljak UP-UV-03-430/25-1 od 21.01.2025. godine, kojim se konstatuje da je Kljajević Nemanja iz Beograda izmirio obaveze po osnovu rješenja o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za predmetne objekte, broj UP1-04-332/24-1086/3 od 31.12.2024. godine;

-Polisu za osiguranje od odgovornosti za projektanta „LISINA“ d.o.o. Nikšić br. 6-48340 od 08.05.2024. godine, izdata od „UNIQA neživotno osiguranje“ A.D. Podgorica i

-Polisu za osiguranje od odgovornosti za revidenta „V PROJEKT“ d.o.o. Nikšić br. 00268658 od 13.09.2024. godine, izdata od „SAVA osiguranje“ A.D. 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 40stav 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:-Kljajević Nemanji iz Beograda, ul. Braće Jerkovića br. 82,
-Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine -
Direktorat za inspekcijski nadzor,
-Građevinskom inspektoratu Opštine Žabljak,
-arhivi i
-u spise

Obradila:

Duška Ščepanović, Samostalna savjetnica I
za pravne poslove

Duška Ščepanović

