

**Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i komunalno
stambene poslove**
Broj: UP1 04-333/25-325

U Žabljaku, 05.06.2025.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu investitorke Raonić Sanje iz Bijelog Polja, ul. Voja Lješnjaka br. 22, u predmetu izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekata za smještaj turista br. 1 i 2, 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 investitorki Raonić Sanji iz Bijelog Polja, za izgradnju objekata za smještaj turista br. 1 i 2, ukupne bruto razvijene površine oba objekta 138,06 m², ukupne neto korisne površine oba objekta 118,84 m², od čega je **objekat 1 - spratnosti P+Pk** - neto korisne površine 59,42 m², od čega je neto korisna površina prizemlja 41,11 m² i neto korisna površina potkrovlja 18,31 m², **objekat 2 - spratnosti P+Pk** - neto korisne površine 59,42 m², od čega je neto korisna površina prizemlja 41,11 m² i neto korisna površina potkrovlja 18,31 m², na kat. parceli broj 238/2 upisanoj u listu nepokretnosti br. 870 KO Njegovuđa, kao svojina imenovane, 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 „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, koji je revidovalo „ARCH & SOUL“ d.o.o. Bijelo Polje, odgovorni revident Nusret Mekić .

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 druge 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

Raonić Sanja iz Bijelog Polja, ul. Voja Lješnjaka br. 22, podnijela je ovom Sekretarijatu zahtjev broj UP1 04-333/25-325 od 24.04.2025.godine za izgradnju objekata za smještaj turista br. 1 i 2, na kat. parceli broj 238/2 upisanoj u listu nepokretnosti br. 870 KO Njegovuđa, kao svojina imenovane, u obimu prava 1/1, površine 864 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 „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje d.o.o., 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;

- Rješenje Glavnog gradskog arhitekta Opštine Žabljak br. 01-332/24-44/1 od 18.04.2024. godine kojim investitorke Raonić Sanji iz Bijelog Polja daje saglasnost u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata na kat. parceli br. 238/2 KO Njegovuđa, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020. godine;

- Pozitivan Izvještaj o reviziji glavnog projekta, investitorke Raonić Sanje za objekte za smještaj turista, na kat. parceli br. 238/2 KO Njegovuđa, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak do 2020. godine, odgovorni projektant „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, ovjerenog u skladu sa Zakonom, koji je revidovao odgovorni revident „ARCH & SOUL“ d.o.o. Bijelo Polje, odgovorni revident Nusret Mekić;

- List nepokretnosti – prepis broj 870 KO Njegovuđa, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Žabljak, br. 114-919-1836/2025 od 02.06.2025.godine i Kopije plana br. 482 od 02.06.2025. godine za kat. parcelu br. 238/2 KO Njegovuđa, izdate od Uprave za nekretnine - PJ Žabljak;

- Pozitino mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje(čiji je sastavni dio projekat solarne elektrane) za objekte za smještaj turista čija je izgradnja planirana na kat. parceli br. 238/2 upisanoj u listu nepokretnosti br. 870 KO Njegovuđa, izdato na zahtjev revidenta „ARCH & SOUL“ d.o.o. Bijelo Polje za investitorke Raonić Sanju, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak br. 30-20-07-1734 od 07.05.2024. godine od Crnogorski elektrodistributivni sistem, Sektor za pristup mreži, u kojem je navedeno da se za predmetni objekat mjesto priključenja definiše kao „**NN stub, udaljen cca- 10 m od predmetne parcele PMO – 1 na zadnjem stubu budućeg kraka nn mreže; trafo reon: Kula „Baza” – š- 101010A”**“;

- Rješenje- saglasnost na tehničku dokumentaciju - na projekat vodovoda i kanalizacije za objekte za smještaj turista na kat. parceli br. 238/2 upisanoj u listu nepokretnosti br. 870 KO Njegovuđa, izdata od D.O.O. „Komunalno i vodovod” Žabljak, br. 01-335/24-1470 od 15.05.2024. godine, kojim je navedeno da će se priključak na

vodovodnu i kanalizacionu mrežu izvršiti u skladu sa važećim uslovima br. 01-335/24-828 od 05.04.2024. godine, izdatim od D.O.O. "Komunalno i vodovod" Žabljak, u kojima je navedeno : „**priključak na vodovodnu mrežu planirati na vodovodnu cijev (fi) 1 col, dovodna cijev do objekta je (fi) $\frac{3}{4}$ cola, vodomjer (fi) $\frac{3}{4}$ cola, vodomjer planirati u propisano urađenom šahu dimenzija 1,0 x 1,0 x 1,0 m uz ivicu parcele. Otpadne vode uvesti u vodonepropusnu fekalnu jamu urađenu po važećem sanitarno – tehničkim propisima.**”;

-Saobraćajna saglasnost na glavni projekat za smještaj turista na kat. parceli br. 238/2 KO Njegovuđa, opština Žabljak, izdata po zahtjevu revidenta "ARCH&SOUL" D.O.O. Bijelo Polje za investitora Raonić Sanju, br. 04-6603/2 od 27.05.2024. godine, izdata od Uprave za saobraćaj Crne Gore;

-Uvjerjenje Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj Opštine Žabljak UP-UV-03-430/25-2 od 24.01.2025. godine, kojim se konstatuje da je Raonić Sanja iz Bijelog Polja izmirila obaveze po osnovu rješenja o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za predmetne objekte, broj UP1-04-332/24-249/3 od 14.05.2024. godine;

-Polisu za osiguranje od odgovornosti za projektanta „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje br. 00214951 od 09.05.2023. godine, izdata od „SAVA osiguranje“ A.D. Podgorica i

-Polisu za osiguranje od odgovornosti za revidenta „ARCH & SOUL“ d.o.o. Bijelo Polje br. ODG004325 od 29.04.2024. godine, izdata od „LOVČEN“ 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 protivnomrješenjem 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:-Raonić Sanji iz Bijelog Polja, ul. Voja Lješnjaka br. 22,

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

-Građevinskom inspektoru Opštine Žabljak,

-arhivi i

-u spise

Obradila:

Dušica Šćepanović, Samostalna savjetnica I
za pravne poslove

Dušica Šćepanović

