



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Up. br. 06/6-332/25-665-169/8
Bijelo Polje, 23.12.2025. godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje na osnovu člana 10 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - Opštinski propisi”, br. 16/19, 25/19, 34/21, 6/22, 7/22, 31/22, 7/23, 11/23 i 23/25), člana 32 stav 1 i 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Kadić Enisa iz Bijelog Polja za izdavanje građevinske dozvole, d o n o s i:

R J E Š E N J E

Izdaje Kadić Enisu iz Bijelog Polja građevinska dozvola za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, bruto površine osnove $P=148,18\text{m}^2$, spratnosti prizemlje i dva sprata (Pr+2), ukupne bruto građevinske površine $P=491,40\text{m}^2$ (ukupna neto površina objekta iznosi $P=417,11\text{m}^2$), na dijelu urbanističke parcele UP 34 koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl. list CG - opštinski propisi”, br. 37/16). Namjena prizemlja je poslovanje.

Radove na izgradnji objekta izvesti u svemu prema glavnom projektu urađenom od strane D.O.O. „INTESA GROUP” iz Bijelog Polja, ovjerenom elektronskim potpisom projektanta dana 22.10.2025. godine u vremenu 13:23:10 + 02'00'. Vodeći projektant koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini je Sabina Inajetović, dipl.ing.arh.

Glavni projekat je revidovan od strane D.O.O. „ARCH AND SOUL” iz Bijelog Polja, ovjeren elektronskim potpisom revidenta dana 27.10.2025. godine u vremenu 10:55:05 + 01'00'. Vodeći revizor koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini je Fuad Šabović, dipl.ing.arh.

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 koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, izvođaču radova, stručnom nadzoru, vodećem projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom inženjeru koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta i druge podatke od značaja za građenje objekta.

Investitoru prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli ukoliko građenje objekta ne započne u roku od dvije godine od dana izdavanja iste.

Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od 5 godina od dana izdavanja građevinske dozvole u suprotnom 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.

U slučaju da investitor ne završi građenje objekta u roku od 5 godina od dana izdavanja građevinske dozvole ili obustavi radove duže od 30 dana, dužan je da gradilište zatvori i obezbijedi na način kojim će da obezbijedi nesmetani saobraćaj, bezbjednost lica, susjednih objekata i okoline i postavi neprozirne zaštitne ograde oko gradilišta.

Ako se u toku građenja objekta promijeni investitor, novi investitor dužan je da, u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole, podnese zahtjev za izmjenu građevinske dozvole na novog investitora.

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

Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, obratio se Kadić Enis iz Bijelog Polja, zahtjevom br. 06-332/25-665 od 24.10.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno - poslovnog na dijelu urbanističke parcele UP 34 koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl.list CG - opštinski propisi”, br. 37/16).

Uz zahtjev je priložena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi, br. 06/4-332/25-37/2 od 05.02.2025. godine, izdati od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje;
- Dopuna urbanističko-tehničkih uslova, br. 06/4-332/25-37/5 od 11.09.2025. godine, izdata od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje;
- Glavni projekat, urađen od strane D.O.O. „INTESA GROUP” iz Bijelog Polja, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.10.2025. godine u vremenu 13:23:10 + 02'00';
- Izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta urađen od strane D.O.O. „ARCH AND SOUL” iz Bijelog Polja, ovjeren elektronskim potpisom revidenta dana 27.10.2025. godine u vremenu 10:55:05 + 01'00';



- Revizija elaborata zaštite od požara, urađena od strane DOO „MMK CONTROL” iz Bara, ovjerena elektronskim potpisom revidenta dana 24.10.2025. godine u vremenu 10:26:18 + 02'00';
- Ocjena (revizija) o ugrađenim propisanim mjerama zaštite na radu sadržanih u Elaboratu zaštite na radu, br. 039/R/25 od 28.10.2025. godine, urađena od strane „MONTE CONTROL” iz Podgorice;
- List nepokretnosti 3228 - izvod, br. 105-919-10162/2025 od 11.11.2025. godine, za katastarsku parcelu br. 2182/5 KO Bijelo Polje, svojina Kadić Enisa u obimu prava 1/1, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje;
- List nepokretnosti 3228 - izvod, br. 105-919-11449/2025 od 19.12.2025. godine, za katastarsku parcelu br. 2184/4 KO Bijelo Polje, svojina Kadić Enisa u obimu prava 1/1, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje;
- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta br. UP 17-332/25-99/1 od 30.09.2025. godine, izdata od Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje;
- Saglasnost na glavni projekat hidrotehničkih instalacija vodovoda i kanalizacije br. 03-332/25-1745/2 od 11.11.2025. godine, izdata od D.O.O. VODOVOD „BISTRICA” Bijelo Polje;
- Protivpožarna saglasnost br. 13-236/25-UPI-24270/1 od 19.11.2025. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorata za zaštitu i spašavanje iz Podgorice;
- Mišljenje Sekretarijata za ruralni i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje br. 09/4-322/25-586-65 od 28.11.2025. godine, da za dati projekat nije potrebno podnijeti zahtjev o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu;
- Uvjerjenje da je investitor regulisao obaveze po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 08-041/25-1731/1 od 15.12.2025. godine, izdato od Uprave javnih prihoda Opštine Bijelo Polje;
- Polisa osiguranja od odgovornosti projektanta br. 6-51183 od 11.03.2025. godine, izdata od „Uniqa osiguranje”, AD Podgorica;
- Polisa osiguranja od odgovornosti revidenta br. 6635 od 24.05.2025. godine, izdata od „Lovćen osiguranje” AD Podgorica;
- Polisa osiguranja od odgovornosti revidenta elaborata zaštite od požara br. 316212 od 18.10.2025. godine, izdata od „Sava osiguranje” AD Podgorica;
- Polisa osiguranja od odgovornosti revidenta elaborata zaštite na radu br. 6674 od 26.05.2025. godine, izdata od „Lovćen osiguranje” AD Podgorica.

Ovaj Sekretarijat razmotrio je podnešeni zahtjev sa priloženom i pribavljenom dokumentacijom i našao da je isti osnovan a ovo iz sljedećih razloga:

- Članom 31 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25), propisano je da se objekat gradi na osnovu građevinske dozvole.
- Članom 32 istog zakona propisana je nadležnost za izdavanje građevinske dozvole, kao i da se „građevinska dozvola izdaje rješenjem”.
- Članom 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25), propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije: 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 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; 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima; 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tačka 4, 5 i 6 u skladu sa stavom 3 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tačka 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 shodno članu 34 stav 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25).

Građevinska dozvola shodno članu 35 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25) sadrži, naročito: osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva, vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini i vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini; lokaciju; vrstu i namjenu objekta; faznost građenja objekta.

Shodno članu 35 stav 8 i 9 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore br. 019/25, 092/25), investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole. Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli. Investitor je dužan da u skladu sa članom 40 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25), građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja kao i da u skladu sa odredbom člana 37 stav 1 ovog zakona na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži podatke bliže opisane u stavu 5 dispozitiva ovog rješenja.

Članom 43 stav 4 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25), propisano je: „Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od 5 godina od dana izdavanja građevinske dozvole”. „Ako investitor ne završi građenje objekta u roku iz stava 4 ovog člana, 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”.

Shodno članu 49 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25), u slučaju da investitor ne završi građenje objekta u roku iz člana 43 stav 4 ovog zakona ili obustavi radove duže od 30 dana, dužan je da gradilište zatvori i obezbijedi na način kojim će da obezbijedi nesmetani saobraćaj, bezbjednost lica, susjednih objekata i okoline i postavi neprozirne zaštitne ograde oko gradilišta.

Članom 44 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25), propisano je: „Ako se u toku građenja objekta promijeni investitor, novi investitor dužan je da, u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole, podnese zahtjev za izmjenu građevinske dozvole na novog investitora”.

Shodno članu 54 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25), 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.

Urbanističko-tehničkim uslovima br. 06/4-332/25-37/2 od 05.02.2025. godine propisana je maksimalna spratnost objekta od tri nadzemne etaže (Pr+2). Međutim, dopunom urbanističko-tehničkih uslova br. 06/4-332/25-37/5 od 11.09.2025. godine propisana je mogućnost korišćenja tavanskog prostora kao stambenog („ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni...”), pa je shodno tome projektant u tavanskom dijelu planirao izgradnju stambenog prostora ukupne bruto površine $P=46,72m^2$ (neto površina iznosi $P=41,95m^2$), uz zadržavanje propisane spratnosti od tri nadzemne etaže, dok su navedene površine stambenog prostora u tavanskom dijelu ušle u ukupan obračun površina iz stava 1 dispozitiva ovog rješenja.

Ovaj Sekretarijat se shodno članu 34 stav 3 a u vezi sa stavom 1 tačka 6 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25), zahtjevom br. 06/6-332-665/25-169/3 od 10.11.2025. godine, obratio CEDIS d.o.o. Podgorica za izdavanje saglasnosti i mišljenja na glavni projekat elektroinstalacija jake struje investitora Kadić Enisa. Predmetni zahtjev je prema podacima iz dostavnice uručen CEDIS d.o.o. Podgorica dana 10.11.2025. godine. S obzirom da CEDIS d.o.o. Podgorica u zakonskom roku od 15 dana od dana prijema navedenog zahtjeva nije odgovorio na zahtjev ovog Sekretarijata broj gornji to se shodno članu 34 stav 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25) smatra da su saglasni sa glavnim projektom

Sa naprijed izloženog shodno članu 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25, 092/25), odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Bijelo Polje u roku od 15 dana od prijema preko ovog Sekretarijata.

Obradio
Zoran Kljajević



SEKRETAR
Haris Šahman

Dostavljeno:

- Kadić Enisu
- Urbanističko - građevinskom inspektoru
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- u predmet