



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Up. br. 06/6-332/25-410-92/7
Bijelo Polje, 19.12.2025. 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 Rutović Rajke iz Podgorice za izdavanje građevinske dozvole, d o n o s i:

R J E Š E N J E

Izdaje se Rutović Rajki iz Podgorice građevinska dozvola za izgradnju objekata za smještaj turista - 6 tipskih bungalova sa pratećim ugostiteljskim objektom - restoranom, spratnosti prizemlje (Pr + 0), bruto površine osnove svakog bungalova $P=39,71\text{m}^2$ i bruto površine osnove restorana $P=153,94\text{m}^2$, ukupne bruto građevinske površine svih objekata $P=392,20\text{m}^2$ (ukupna neto površina svih objekata iznosi $P=308,78\text{m}^2$), na katastarskoj parceli br. 2247 KO Majstorovina, u zahvatu PUP-a Opštine Bijelo Polje („Sl.list CG - opštinski propisi”, br. 7/14, 96/22).

Radove na izgradnji objekta izvesti u svemu prema glavnom projektu urađenom od strane D.O.O. „UNIPLAN” Bijelo Polje, ovjerenom elektronskim potpisom projektanta dana 24.07.2025. godine u vremenu 10:19:19 + 02'00'. Vodeći projektant koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini je Amir Kajević, dip.ing.arh.

Glavni projekat je revidovan od strane D.O.O. „ARCH AND SOUL” Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom revidenta dana 28.07.2025. godine u vremenu 12:30:46 + 02'00'. 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, obratila se Rutović Rajka iz Bijelog Polja, zahtjevom br. 06-332/25-410 od 30.07.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekata za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskim objektom na katastarskoj parceli br. 2247 KO Majstorovina, u zahvatu PUP-a Opštine Bijelo Polje („Sl.list CG - opštinski propisi”, br. 7/14, 96/22).

Uz zahtjev je priložena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi br. 06/5-332/2-53/4-26 od 13.02.2025. godine, izdati od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje;
- Glavni projekat urađen od strane D.O.O. „UNIPLAN” Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 24.07.2025. godine u vremenu 10:19:19 + 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 28.07.2025. godine u vremenu 12:30:46 + 02'00';

- Elaborat zaštite na radu urađen od strane „LIMING PROJEKT” d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 18.07.2025. godine u vremenu 18:10:02;
- Revizija elaborata zaštite od požara urađena od strane DOO „MMK CONTROL” Bar, ovjerena elektronskim potpisom revidenta dana 29.10.2025. godine u vremenu 10:32:13 + 01'00';
- Revizija saobraćajne signalizacije urađena od strane „S&I PROJEKT” DOO Podgorica, ovjerena elektronskim potpisom revidenta dana 09.06.2025. godine u vremenu 14:56:39 + 01'00';
- List nepokretnosti 913 - izvod, br. 105-919-6894/2025 od 13.08.2025. godine, za katastarsku parcelu br. 2247 KO Majstorovina, svojina Rutović Rajke 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 17-332/25-45/1 od 08.05.2025. godine, izdata od Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje;
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje br. 30-20-06-3092 od 22.10.2025. godine, izdato od CEDIS d.o.o. Podgorica;
- Saglasnost na glavni projekat hidrotehničkih instalacija vodovoda i kanalizacije br. 03-332/25-1437/2 od 15.08.2025. godine, izdata od D.O.O. VODOVOD „BISTRICA” Bijelo Polje;
- Protivpožarna saglasnost br. 13-236/25-UPI-19218/3 od 21.11.2025. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorata za zaštitu i spašavanje iz Podgorice;
- Rješenje Sekretarijata za ruralni i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje br. 09/4-322/25-513/3 od 27.11.2025. godine, kojim se daje saglasnost na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu;
- Saobraćajna saglasnost br. 14-332/25-390/1 od 21.08.2025. godine, izdata od Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje;
- Polisa osiguranja od odgovornosti projektanta br. 283447 od 18.02.2025. godine, izdata od „Sava osiguranje”, podružnica Bijelo Polje;
- Polisa osiguranja od odgovornosti revidenta br. 6635 od 24.05.2025. godine, izdata od „Lovćen osiguranje” AD Podgorica;
- Polisa osiguranja od odgovornosti projektanta elaborata zaštite na radu br. 6935 od 01.08.2025. godine, izdata od „Lovćen osiguranje” AD Podgorica;
- Polisa osiguranja od odgovornosti revidenta zaštite od požara br. 316212 od 18.10.2025. godine, izdata od „Sava osiguranje” AD Podgorica;
- Polisa osiguranja od odgovornosti revidenta saobraćajne signalizacije br. 277878 od 23.12.2024. godine, izdata od „Sava 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.

Katastarska parcela br. 2247 KO Majstorovina u skladu sa odredbama člana 6 stav 1 alineja 6 i člana 7 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, br. 010/21 od 16.04.2021), nalazi se u VI zoni za koju nije propisana obaveza plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

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:

- Rutović Rajki
- Urbanističko - građevinskom inspektoru
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- u predmet