Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Up. br. 06/6-332/26-304/26-18/4
Bijelo Polje, 20.04.2026. 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, 160/25) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu D.O.O. „IDEAL" iz Bijelog Polja za izdavanje građevinske dozvole, d o n o s i:

R J E Š E NJ E

Izdaje se D.O.O. „IDEAL" iz Bijelog Polja građevinska dozvola za izgradnju industrijskog objekta - magacina sa administracijom, bruto površine osnove prizemlja P=1982,00m², spratnosti prizemlje i sprat (Pr+1), ukupne bruto građevinske površine P=2220,00m², na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 124, UP 125 i dijelu UP 126, koje čine katastarske parcele br. 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 i 77/18 KO Nedakusi, u zahvatu DUP-a „Industrijske zone i područja terminala" („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 5/17).

Radove na izgradnji objekta izvesti u svemu prema glavnom projektu urađenom od strane D.O.O. „BIHORING" iz Bijelog Polja, ovjerenom elektronskim potpisom projektanta dana 30.09.2025. godine u vremenu 12:22:55 + 02'00'. Vodeći projektant koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini je Ermin Crnovtšanin, dip.ing.arhitekture.

Glavni projekat je revidovan od strane DOO „MEDMEX ARCHITECTS" iz Rožaja, ovjeren elektronskim potpisom revidenta dana 06.10.2025. godine u vremenu 09:01:19. Vodeći revizor koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini je Emir Kurtagić, dipl.ing.arhitekture.

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 nj e

Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje obratilo se D.O.O. „IDEAL" iz Bijelog Polja, zahtjevom br. 06-332/26-304 od 11.03.2026. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju industrijskog objekta - magacina sa administracijom na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 124, UP 125 i dijelu UP 126, koje čine katastarske parcele br. 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 i 77/18 KO Nedakusi, u zahvatu DUP-a „Industrijske zone i područja terminala" („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 5/17).

Uz zahtjev je priložena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

-Urbanističko-tehnički uslovi, br. 06-333/24-5465/7 od 05.08.2024. godine, izdati od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
-Glavni projekat, urađen od strane D.O.O. „BIHORING" iz Bijelog Polja, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 30.09.2025. godine u vremenu 12:22:55 + 02'00';

-Izvještaj o pozitivnoj revizji glavnog projekta urađen od strane DOO „MEDMEX ARCHITECTS" iz Rožaja, ovjeren elektronskim potpisom revidenta dana 06.10.2025. godine u vremenu 09:01:19;
-Revizija elaborata zaštite od požara (elektronski potpisana 29.08.2025. godine u vremenu 10:57:43 + 02'00') i elaborata zaštite i zdravlja na radu (elektronski potpisana 29.08.2025. godine u vremenu 10:58:06 + 02'00'), urađena od strane D.O.O. „MMK CONTROL" iz Bara;
-Saglasnost glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje arhitektonskog projekta br. UP 17-332/25-50/1 od 27.05.2025. godine, izdata od Službe Glavnog gradskog arhitekte Opštine Bijelo Polje;
-Posjedovni list 1091 - izvod, br. 105-919-2840/2026 od 27.03.2026. godine, za katastarske parcele br. 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 i 77/18 KO Nedakusi, sopstvenik-posjednik D.O.O. „IDEAL" Bijelo Polje, izdat od Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje;
-Saglasnost na glavni projekat hidrotehničkih instalacija vodovoda i kanalizacije br. 03-332/25-1698/2 od 03.11.2025. godine, izdata od D.O.O. VODOVOD „BISTRICA" Bijelo Polje;
-Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje br. 30-20-06-3343 od 07.11.2025. godine, izdato od „CEDIS" DOO Podgorica;
-Saglasnost u pogledu zaštite od požara i eksplozija br. 13-236/26-UPI-5860/2 od 20.03.2026. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorata za zaštitu i spašavanje;
-Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu Up. br. 09/4-332/25-394/2-53 od 13.10.2025. godine, izdato od Sekretarijata za ruralni i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje;
-Obavještenje Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje br. 14-332/24-325/1 od 25.06.2024. godine da je predmetna lokacija razrađena planskom dokumentacijom tako da za istu nije potrebno izdavanje saobraćajno tehničkih uslova i saglasnosti;
-Akt Sekretarijata za preduzetništvo Opštine Bijelo Polje br. 015-306/26-99/1 od 08.04.2026. godine, da su katastarske parcele br. 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 i 77/18 KO Nedakusi uvrštene u sastav Biznis zone „Nedakusi";
-Polisa osiguranja od odgovornosti projektanta br. 326764 od 31.01.2026. godine, izdata od „Sava osiguranje" AD Podgorica;
-Polisa osiguranja od odgovornosti revidenta br. 335740 od 08.04.2026. godine, izdata od „Sava osiguranje" AD Podgorica;
-Polisa osiguranja od odgovornosti revidenta elaborata zaštite od požara i elaborata zaštite i zdravlja na radu br. 316212 od 18.10.2025. godine, izdata od „Sava osiguranje" AD Podgorica.

Članom 31 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 092/25, 160/25), 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, 160/25), 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 arhitekte, odnosno glavnog gradskog arhitekte 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, 160/25).

Građevinska dozvola shodno članu 35 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 092/25, 160/25) 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, 160/25), 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, 160/25), 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, 160/25), 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, 160/25), 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, 160/25), 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, 160/25), 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.

Kako se katastarske parcele br. 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 i 77/18 KO Nedakusi nalaze u zahvatu biznis zone „Nedakusi" (utvrđeno na osnovu akta Sekretarijata za preduzetništvo Opštine Bijelo Polje br. 015-306/26-99/1 od 08.04.2026. godine) to se naknada za komunalno opremanje za objekte u biznis zoni u skladu sa odredbom člana 15 stav 1 alineja 2 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 010/21 od 16.04.2021), umanjuje za 100%, odnosno ista se ne plaća.

Rješavajući po navedenom zahtjevu a na osnovu uvida u priloženu i pribavljenu dokumentaciju ovaj Sekretarijat nalazi da su se u konkretnoj upravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 092/25, 160/25), pa je na osnovu izloženog odlučeno 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:
-D.O.O. „IDEAL" iz Bijelog Polja
-Urbanističko - građevinskom inspektoru
-Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
-u predmet