



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Up. br. 06/6-332-162/25-22/4
Bijelo Polje, 11.06.2025. 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 od 04.03.2025) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Cmiljanić Željka iz Bijelog Polja za izdavanje građevinske dozvole, d o n o s i:

R J E Š E N J E

Izdaje se Cmiljanić Željku iz Bijelog Polja građevinska dozvola za rekonstrukciju poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, bruto površine osnove $P=46,00\text{m}^2$, spratnosti prizemlje, sprat i potkrovlje ($Pr+1+Pk$), ukupne bruto površine $P=195,00\text{m}^2$ (ukupna neto površina objekta je $P=177,00\text{m}^2$), na dijelu urbanističke parcele UP 117b (zona 2) koju čine katastarske parcele br. 1076/2, 1073/2 i 1085/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi”, br. 11/18).

Radove na rekonstrukciji izvesti u svemu prema glavnom projektu urađenom od strane „BUILDING BIRO” D.O.O. Bijelo Polje, ovjerenom elektronskim potpisom projektanta dana 20.01.2025. godine u vremenu 09:00:26 + 01'00'. Vodeći projektant koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini je Saud Međedović, m.arh.

Glavni projekat je revidovan od strane „ARCH AND SOUL” d.o.o. Bijelo Polje, revizija br. R-31-03-25 od 27.03.2025. godine. Vodeći revizor koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini je Fuad Šabović, dipl.ing.arh.

Investitor je dužan da građevinskom inspektoru prijavi početak rekonstrukcije objekta najkasnije sedam dana prije početka rekonstrukcije.

Investitor je dužan da na mjestu rekonstrukcije objekta danom prijave početka rekonstrukcije objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, izvođaču radova, stručnom nadzoru, 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 i druge podatke od značaja za rekonstrukciju objekta.

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

Investitor je dužan da završi rekonstrukciju objekta u roku od 5 godina od dana izdavanja građevinske dozvole u suprotnom dužan je da do završetka rekonstrukcije



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 rekonstrukciju 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 rekonstrukcije 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 Cmiljanić Željko, zahtjevom br. 06-332/25-162 od 28.03.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima na dijelu urbanističke parcele UP 117b (zona 2) koju čine katastarske parcele br. 1076/2, 1073/2 i 1085/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Sl.list CG - opštinski propisi”, br. 11/18).

Uz zahtjev je priložena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi, br. 06/4-332/20-1760/2 od 12.05.2019. godine, izdati od Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje;
- Glavni projekat, urađen od strane „BUILDING BIRO” D.O.O. Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 20.01.2025. godine u vremenu 09:01:10 + 01'00';
- Izveštaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta br. R-31-03-25 od 27.03.2025. godine, urađen od strane „ARCH AND SOUL” d.o.o. Bijelo Polje;
- Elaborat zaštite od požara, urađen od strane D.O.O. „TOP FORCE SYSTEM” iz Nikšića, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 04.12.2024. godine u vremenu 21:06:14 + 01'00';
- Revizija elaborata zaštite od požara br. 19/24 od 17.12.2024. godine, urađena od strane jednočlanog društva sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, usluge konsaltinga, trgovinu i inženjering „PUTIN” Pljevlja;
- List nepokretnosti 405 - prepis, br. 105-919-2208/2025 od 10.04.2025. godine, za katastarske parcele br. 1076/2, 1073/2 i 1085/4 KO Bijelo Polje, svojina Cmiljanić Željka sa obimom prava 1/1, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje;



-Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj: UP 17-332/24-94/3 od 15.10.2024. godine, izdato od Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje;

-Protivpožarna saglasnost, br. 13-236/25-UPI-5764/2 od 16.04.2025. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorata za zaštitu i spašavanje iz Podgorice;

-Mišljenje Sekretarijata za ruralni i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, br. 09/4-332-162/25-30/1 od 24.04.2025. godine, da za dati projekat nije potrebno pokrenuti postupak odlučivanja izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu;

-Izjava revidenta br. 187/25 od 27.03.2025. godine, da je investitor oslobođen plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;

-Polisa osiguranja od odgovornosti projektanta, br. 00271689 od 11.10.2024. godine, izdata od „Sava osiguranje” AD Podgorica, Podružnica Berane;

-Polisa osiguranja od odgovornosti revidenta, br. ODG006635 od 24.05.2025. godine, izdata od „Lovćen osiguranje”, AD Podgorica, Filijala Bijelo Polje.

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 od 04.03.2025), 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”.

U skladu sa članom 36 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25 od 04.03.2025), na postojećem objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom može se, u okviru postojećeg gabarita, odobriti rekonstrukcija shodno njegovoj namjeni koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta, do privođenja lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. U slučaju iz stava 1 ovog člana građevinska i upotrebna dozvola se izdaju u skladu sa čl. 34, 35 i čl. 54 do 57 ovog zakona (stav 3).

Članom 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25 od 04.03.2025), 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.

Građevinska dozvola shodno članu 35 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25 od 04.03.2025) 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 od 04.03.2025), 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 od 04.03.2025), 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 od 04.03.2025), 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 od 04.03.2025), 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.

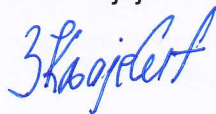
Članom 44 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25 od 04.03.2025), propisano je: „Ako se u toku građenja objekta promijeni investitor, novi investitor dužan je da, u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole, podnese zahtjev za izmjenu građevinske dozvole na novog investitora”.

Shodno članu 54 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25 od 04.03.2025), 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.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta, ovaj Sekretarijat nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 019/25 od 04.03.2025), 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



Dostavljeno:

- Cmiljanić Željku
- Urbanističko - građevinskom inspektoru
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine



SEKRETAR
Haris Šahman

