

## OBRAZAC 2

| ОПШТИНА ПЛУЖИНЕ |            |            |        |            |
|-----------------|------------|------------|--------|------------|
| ПЛУЖИНЕ         |            |            |        |            |
| Примљено        |            |            |        |            |
| Орг. јединица   | Клас. знак | Редни број | Пилога | Вриједност |
| 490             |            |            |        |            |

Igor Đurković  
(prezime, očevo ime i ime)

Vuka Mićunovića 19A, HIKŠIĆ  
(adresa)

069-434-355  
(broj telefona)

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

(naziv i sjedište pravnog lica/privrednog društva/preduzetnika)

SEKRETARIJAT ZA OPŠTU UPRAVU I DRUŠTVENE DJELATNOSTI  
(organ uprave nadležan za postupanje)

### Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole

(član 92 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ 51/08, 34/11, 35/13))

Obraćam se zahtjevom za izdavanje građevinske dozvole za:

1. Izgradnju objekta
2. Rekonstrukciju objekta  
(zaokružiti odgovarajući broj)

Namjena objekta Turistički objekat

Lokacija objekta 1649/4 ; KO GORNJA BREZNA ; PLUŽINE  
(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor Igor Đurković

Uz zahtjev prilažem:

1. IDEJNI PROJEKAT / GLAVNI PROJEKAT  
(zakružiti vrstu tehničke dokumentacija koja se dostavlja)

| VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE                                                         | BROJ PRIMJERA |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|
| 1. projekat arhitektura i projekat unutrašnje arhitekture                            | 7             |  |
| 2. projekti građevinskih konstrukcija i drugi građevinski projekti                   | 7             |  |
| 3. projekti elektro-instalacija jake i slabe struje                                  | 7             |  |
| 4. projekti termotehničkih instalacija, mašinskih postrojenja, uređaja i instalacija |               |  |
| 5. projekat uređenja terena i pejzažne arhitekture                                   |               |  |
| 6. ostali projekti i elaborati                                                       |               |  |
| -                                                                                    | -             |  |
| -                                                                                    | -             |  |
| -                                                                                    | -             |  |
| -                                                                                    | -             |  |
| -                                                                                    | -             |  |
| -                                                                                    | -             |  |

|                                                                                         |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Izveštaj o izvršenoj reviziji idejnog/glavnog projekta                                  |  |  |
| Idejni/Glavni projekat sa Izveštajem o izvršenoj reviziji u zaštićenoj digitalnoj formi |  |  |

2. Dokaz o osiguranju od odgovornosti:

- investitora;
- ☒ privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo idejni/glavni projekat;
- ☒ privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je revidovalo idejni/glavni projekat.

Plužine 02.06.2025. godine  
(mjesto i datum)

Perunović Leon  
(podnosilac zahtjeva)

Crna Gora  
OPŠTINA PLUŽINE  
Sekretarijat za opštu upravu  
i društvene djelatnosti  
Uprava za uređenje prostora,  
zaštitu životne sredine i saobraćaj  
Broj: UPI-05-332/25-420/1  
Plužine, 29.07.2025.godine

Na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 32 stav 1 i stav 3 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/254), rješavajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju novog objekta u funkciji turizma broj UPI-05-332/25-420 od 02.06.2025. godine, podnesenom od strane Igora Đurkovića iz Nikšića, sekretar Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine, **d o n o s i**

### RJEŠENJE

- 1. Usvaja se zahtjev i izdaje građevinska dozvola** Igoru Đurkoviću iz Nikšića za izgradnju novog objekta u funkciji turizma, spratnosti P+Pk, bruto površine prizemlja 89,92m<sup>2</sup>, bruto površine potkrovlja 52,51m<sup>2</sup>, ukupne BRGP 142,44m<sup>2</sup>, ukupne neto 66,88m<sup>2</sup>, na katastarskoj parceli broj 1649/4 upisane u List nepokretnosti 313 KO Gornja Brezna, opština Plužine.
2. Investitor je dužan da radove izvodi u svemu prema glavnom projektu, koji je urađen od strane "Ingpoint" d.o.o. Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom od strane odgovornog projektanta Jelene Međedović, i revidovan od strane "V Projekt" d.o.o. Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom od strane vodećeg revizora Ljiljane Krstić.
3. Investitor je u obavezi da građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekta najkasnije 7 (sedam) dana prije početka građenja.
4. 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 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 građenje objekta.
5. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od (2) dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom mu prestaje pravo građenja po izdatoj građevinskoj dozvoli.
6. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od (5) pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole.
7. Investitor je dužan da prije početka korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije 7 (sedam) dana od dana dobijanja konačnog izveštaja o vršenju stručnog nadzora.

### Obrazloženje

Sekretarijatu za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine, obratio se Igor Đurković iz Nikšića, zahtjevom broj UPI-05-332/25-420 od 02.06.2025. godine za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje radova na izgradnji objekta u funkciji turizma, na katastarskoj parceli broj 1649/4 upisane u List nepokretnosti 313 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Plužine („Sl. list CG-opštinski propisi“ br. 32/12).



Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju novog objekta, podnosilac zahtjeva priložio je dokumentaciju propisanu članom 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/25) kako slijedi:

- Glavni projekat za izvođenje radova na izgradnji objekta u funkciji turizma na katastarskoj parceli broj 1649/4 KO Gornja Brezna urađen od strane "Ingpoint" d.o.o. Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom od strane odgovornog projektanta Jelene Međedović, revidovan od strane "V Projekt" d.o.o. Nikšić i ovjeren elektronskim potpisom od strane vodećeg revizora Ljiljane Krstić;
- Urbanističko tehničke uslove broj 019-332/23-05-UPI-06/1 od 23.02.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u funkciji turizma na katastarskoj parceli broj 1649/4 KO Gornja Brezna, izdate od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti;
- Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta za objekat - vikendica-smještajne namjene u funkciji turizma, za potrebe agro - turizma br. R-15/24 od 09.05.2024. godine, urađen od strane "V Projekt" d.o.o. Nikšić i ovjeren elektronskim potpisom;
- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje za izgradnju novog objekta - vikendice-smještajne namjene, u funkciji turizma-za potrebe agro-turizma broj 20-361-88 od 23.04.2024. godine;
- List nepokretnosti 313 - prepis KO Gornja Brezna izdat od Uprave za nekretnine PJ Plužine broj 111-919-403/2024 od 09.04.2024. godine;
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje i glavni projekat solarne elektrane na krovu objekta, 5Kw, broj 30-20-01-1485 od 14.05.2024. godine, izdato od strane CEDIS-a;
- Saobraćajnu saglasnost na glavni projekat vikendice smještajne namjene u funkciji turizma, na kat.parceli broj 1649 KO Gornja Brezna, opština Plužine broj 019-05-412/1 od 14.05.2024. godine, izdata od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti opštine Plužine;
- Rješenje o davanju vodovodne saglasnosti u postupku revizije teh. dokumentacije, radi početka građenja novog objekta na kat.parceli broj 1649/4 upisane u List nepokretnosti 313 KO Gornja Brezna, opština Plužine, broj 01-263 od 13.10.2024. godine, izdato od D.O.O Komunalno Plužine;
- Polisu osiguranja od odgovornosti, izdatu od strane "SAVA osiguranja" AD Podgorica broj 00236623 za projektanta "Ingpoint" d.o.o. Nikšić;
- Polisu osiguranja od odgovornosti, izdatu od strane "SAVA osiguranja" AD Podgorica broj 00229515 za revidenta "V Projekt" d.o.o. Nikšić.

Članom 32 stav 1 i 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 19/25), propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave, osim za objekte iz stava 2 ovog člana za koje dozvole za građenje izadje Ministarstvo i da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Odredbama člana 33 stav 1 Zakona definisano je da zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

Članom 34 stav 1 Zakona, 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 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 i 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Članom 40 stav 1 prethodno navedenog Zakona propisano je da je investitor dužan da građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekta najkasnije 7 (sedam) dana prije početka građenja.



Saglasno odredbama člana 37 stav 1 Zakona 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, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (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.

Članom 35 stav 8 i 9 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je investitor dužan da građenje objekta započne u roku od (2) dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom mu prestaje pravo građenja po izdatoj građevinskoj dozvoli.

Odredbama člana 43 stav 4 Zakona o izgradnji objekata propisan je rok završetka radova od (5) pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole.

Stavom 5 prethodno citiranog člana Zakona propisano je da ako investitor ne završi građenje objekta u roku iz stava 4, 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.

Investitor je dužan da, prije korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora, saglasno odredbama člana 54 stav 1 Zakona o izgradnji objekata.

Članom 34 stav 3 Zakona o izgradnji propisano je da dokumentaciju iz stava 1 tačka 4,5 i 6 i stava 2 tačka 4,5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti.

Primjenom odredaba prethodno citiranog člana Zakona, ovaj Organ je po službenoj dužnosti pribavio sledeću dokumentaciju:

Aktom broj 019-332/25-05-UPJ-420/1 od 01.07.2025. godine, ovaj Organ uputio je zahtjev Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu za davanje saglasnosti na glavni projekat (dostavnica od 07.07.2025. godine). Kako isti u zakonskom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva nijesu dostavili traženu saglasnost, stek i su se uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona o izgradnji objekata, odnosno smatra se da su saglasni sa glavnim projektom.

Aktom broj 01-297/1 od 21.07.2025. godine, zavedenim kod ovog Organa pod brojem 05-332-420/3 od 22.07.2025. godine, data je saglasnost d.o.o. "Komunalno Plužine" na tehničku dokumentaciju za izgradnju objekta u funkciji turizma na kat. parceli broj 1649/4 upisane u LN 313 KO Gornja Brezna, uz navođenje da izdata saglasnost ne daje pravo investitoru da samostalno pristupi bilo kakvim radovima u cilju priključka objekta na vodovodnu mrežu, te da se priključak na vodovodnu mrežu vrši na osnovu pisanog zahtjeva uz koji se prilaže potrebna tehnička dokumentacija i dokaz o uplati naknade na ime troškova priključenja.

Aktom broj 019-05-589 od 28.07.2025. godine, ovaj Organ uputio je Upravi za nekretnine PJ Plužine zahtjev za izdavanje Lista nepokretnosti za katastarsku parcelu broj 1649/4 KO Gornja Brezna, opština Plužine. Dana 28.07.2025. godine, ovom Organu dostavljen je dokaz o pravu svojine, List nepokretnosti 313-prepis, br. 117-919-944/2025 od 28.07.2025. godine, na ime Igor Đurković, osnov prava svojina, obim prava 1/1, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine.

Uvidom u Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG-opštinski propisi“ 31/24) utvrđeno je da se katastarska parcela broj 1649/4 KO Gornja Brezna na kojoj je planirana izgradnja novog objekta u funkciji turizma nalazi u V zoni.

Odredbama člana 9 stav 1 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisano je da

se iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, prema kojem je V zona teritorije opštine Plužine oslobođena plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

U konkretnom slučaju, katastarska parcela 1649/4 KO Gornja Brezna na kojoj je planirana izgradnja novog objekta u funkciji turizma nalazi se u V zoni i ne podliježe plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Ovaj Organ razmotrio je podnijeti zahtjev, priloženu i pribavljenu dokumentaciju i našao da je isti osnovan i da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 32 Zakona o izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

**UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Plužine u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa neposredno ili preporučeno putem pošte i taksirana je sa 4€ administrativne takse na žiro račun 535-4266777-62.

**Pripremila:**

Jovana Glomazić

Sam.savjetnica III

*Glomazić*

**Odobrio:**

Bojan Bujišić

Načelnik Uprave za uređ.prostora,  
zaštitu životne sredine i saobraćaj

*Bujišić*



**SEKRETAR**

Sonja Cicmil

*Cicmil*