

Jovović Saša Lazar

(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

Skopska 88, Podgorica

(adresa)

069 188 034

(broj telefona)

ОПШТИНА ПЛУЖИНЕ				
Примљено: 17.01.2025				
Орг. јединица	Клас. знак	Редни број	Прилога	Вриједност
05	332	454		

D.O.O MTP Bajovo Polje
Podgorica
Pib: 036 24846

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

(organ nadležan za postupanje)

ZAHTJEV ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

(član 33 Zakona o izgradnji objekata)

Obraćamo se zahtjevom za izdavanje građevinske dozvole za:

1. građenje novog objekta
 2. rekonstrukciju postojećeg objekta
 3. dogradnju/nadogradnju objekta
- (zaokružiti odgovarajući broj)

Namjena objekta Turistički objekti -bungalovi

Lokacija objekta 847, 848, 849, 850, Bajovo Polje, Plužine

(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor D.O.O MTP Bajovo Polje

Uz zahtjev prilažem:

1. Revidovani glavni projekat:

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	BROJ PRIMJERAKA
1) projekat arhitekture objekta; 2) projekat građevinskih konstrukcija; 3) projekat saobraćajne infrastrukture; 4) projekat hidrotehničke infrastrukture; 5) projekat elektro-energetskih instalacija; 6) projekat elektronskih komunikacionih mreža i/ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme; 7) projekat automatike i elektromotorne instalacije;	7 primjeraka digitalne verzije projekta ovjerenih u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata

8) projekat mašinskih instalacija, postrojenja, uređaja i opreme; 9) projekat uređenja terena i projekat pejzažne arhitekture; 10) organizacija i tehnologija građenja;	
- ostali projekti i elaborati: - zaštite od požara, - unutrašnja arhitektura, - saobraćajna signalizacija i oprema puta, geodezija, - osmatranje tla i objekata, - geologija, - geomehanika, - seizmika, - tehnologija, - procjena uticaja na životnu sredinu, - plan mjera zaštite i zdravlja na radu, - toplotna i zvučna zaštita objekta, - energetska efikasnost i - drugi projekti i elaborati u skladu sa namjenom objekta i posebnim propisima.	7 primjeraka digitalne verzije projekta ili elaborata ovjerenih u skladu sa Zakonom o izgradnji
Napomena:	

2. Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta:

Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta.	7 primjeraka digitalne verzije izvještaja ovjerenog u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata
--	--

3. Saglasnost glavnog državnog odnosno gradskog arhitekta:

Saglasnost glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta:	
---	--

4. Dokaz o osiguranju od odgovornosti:

Osiguranje od odgovornosti privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo glavni projekat	
Osiguranje od odgovornosti privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je revidovalo glavni projekat	

Opština Plužine 17.04.2025
(mjesto i datum)

Lazar Jovović
(podnosilac zahtjeva)

Crna Gora
OPŠTINA PLUŽINE
Sekretarijat za opštu upravu
i društvene djelatnosti
Uprava za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i saobraćaj
Broj: UPI-05-332/25-454/1
Plužine, 08.09.2025.godine

Na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17) i člana 32 stav 1 i stav 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), rješavajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju etno sela (sedam bungalova i ugostiteljskog objekta) broj UPI-05-332/25-454 od 17.07.2025. godine, podnesenom od strane „MLP Bajovo Polje“ d.o.o. iz Podgorice, PIB 03624846, koga zastupa izvršni direktor Lazar Jovović, sekretar Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine, **donosi**

RJEŠENJE

- 1. Usvaja se zahtjev i izdaje građevinska dozvola** „MLP Bajovo Polje“ d.o.o. iz Podgorice, PIB 03624846, za izgradnju etno sela, sedam bungalova spratnosti P+Pk, bruto površine 298,27m², neto površine 206,64m², i ugostiteljskog objekta bruto površine 218,85m², neto površine 179,85m², ukupne BRGP 517,12m², ukupne neto površine 386,49m², na katastarskim parcelama broj 847, 848, 849, 850, upisanim u List nepokretnosti 17 KO Bajovo Polje, opština Plužine.
- 2. Investitor je dužan da radove izvede u svemu prema glavnom projektu, koji je urađen od strane "FETH Studio" d.o.o. Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom od strane odgovornog projektanta Emira Matovića, i revidovan od strane "MEDMEX ARCHITECTS" d.o.o. Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom od strane vodećeg revizora Milana Catića.**
- 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, 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 nadzorom, inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta.**
- 5. Investitor je dužan da u slučaju promjene podataka iz tačke 4 dispozitiva izvrši zamjenu table u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.**
- 6. 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.**
- 7. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od (5) pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka.**

8. 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, koji se može podnijeti do dana izdavanja upotrebne dozvole.

9. Investitor je dužan da prije početka korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije u roku od 7 (sedam) dana od dana dobijanja konačnog izveštaja o vršenju stručnog nadzora.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine, obratio se „MLP Bajovo Polje“ d.o.o. iz Podgorice, Zahtjevom broj UPI-05-332/25-454 od 17.07.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje radova na izgradnji etno sela (sedam bungalova i ugostiteljski objekat), na katastarskim parcelama broj 847, 848, 849, 850 upisanim u List nepokretnosti 17 KO Bajovo Polje - opština Plužine, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Plužine („Sl. list CG- opštinski propisi“ br. 32/12).

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju etno sela (sedam bungalova i ugostiteljski objekat), podnosilac zahtjeva priložio je dokumentaciju propisanu članom 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), kako slijedi:

- Glavni projekat za izgradnju etno sela (sedam bungalova i ugostiteljski objekat) na katastarskim parcelama broj 847, 848, 849, 850 upisanim u List nepokretnosti 17 KO Bajovo Polje, urađen od strane "FETH Studio" d.o.o. Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom od strane odgovornog projektanta Emira Matovića, revidovan od strane "MEDMEX ARCHITECTS" d.o.o. Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom od strane vodećeg revidenta Milana Catića;
- Urbanističko tehničke uslove broj 019-332/23-05-UI-23/1 od 11.05.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih objekata, izdate od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti;
- Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta za etno selo (sedam bungalova i ugostiteljski objekat) br. 83-3/24 od 10.03.2024. godine, urađen od strane "MEDMEX ARCHITECTS" d.o.o. Rožaje i ovjeren elektronskim potpisom vodećeg revidenta Milana Catića;
- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje za izgradnju etno sela (sedam bungalova i ugostiteljskog objekta) broj 20-361-1/2 od 26.01.2024. godine;
- List nepokretnosti 17 – prepis broj 117-919-616/2024 od 17.05.2024. godine KO Bajovo Polje, izdat od Uprave za nekretnine PJ Plužine;
- Izjavu Saše Jovovića, vlasnika nepokretnosti (zemljišta) upisanih u List nepokretnosti br. 17 Bajovo Polje - opština Plužine ovjerenu pod br. OV 132/2024 od 24.01.2024. godine, od strane notara Jadranke Ružić;
- Polisu osiguranja od odgovornosti broj ODG005376 za projektanta "Feth studio" d.o.o. Rožaje, izdatu od strane "Lovćen osiguranje" AD Podgorica;
- Polisu osiguranja od odgovornosti broj 00250005 za revidenta "MEDMEX ARCHITECTS" d.o.o. Rožaje, izdatu od strane "SAVA osiguranje" AD Podgorica.

Članom 32 stav 1 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 dozvolu za građenje izdaje Ministarstvo, dok je stavom 3 istog člana Zakona propisano 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 Zakona o izgradnji objekata 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 o izgradnji objekata 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.

Prema odredbama stava 5 prethodno citiranog člana Zakona u slučaju promjene podataka iz stava 1, investitor je dužan da izvrši zamjenu table u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

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.

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, najkasnije do dana izdavanja upotrebne dozvole, saglasno odredbama člana 44 stav 1 Zakona.

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 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 019-05-591 od 28.07.2025. godine, ovaj Organ uputio je zahtjev Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu za davanje saglasnosti na glavni projekat (dostavnica od 31.07.2025. godine).

Kako u zakonskom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva nijesu dostavili traženu saglasnost, stekli su se uslovi za primjenu odredaba člana 34 stav 5 Zakona o izgradnji objekata, prema kojim se smatra da su saglasni sa glavnim projektom.

Zahtjevom broj 019-05-590 od 28.07.2025. godine, tražena je saglasnost d.o.o. "Komunalno Plužine" na glavni projekat. Aktom broj 01-317 od 28.07.2025. godine, zavedenim kod ovog Organa pod brojem 019-05-590/1 od 01.09.2025. godine, data je saglasnost d.o.o. "Komunalno Plužine" na tehničku dokumentaciju za izgradnju etno sela na kat. parcelama broj 847, 848, 849 i 850 upisanim u LN 17 KO Bajovo Polje – opština Plužine.

Aktom broj 019-05-688 od 05.09.2025. godine, ovaj Organ uputio je Upravi za nekretnine PJ Plužine zahtjev za izdavanje Lista nepokretnosti za katastarske parcele broj 847, 848, 849 i 850 upisane u LN 17 KO Bajovo Polje, opština Plužine. Ovom Organu od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine dostavljen je dana 05.09.2025. godine, List nepokretnosti 17 - izvod br. 117-919-1231/2025 od 05.09.2025. godine, kao dokaz o pravu svojine, prema kojem je vlasnik katastarskih parcela broj 847, 848, 849 i 850 upisanih u LN 17 KO Bajovo Polje, Jovović Đukan Saša, osnov prava svojina, obim prava 1/1, koji je pred notarom Jadrankom Ružić dao Izjavu ovjerenu pod brojem OV 132/2024 od 24.01.2024. godine, da firma "MLP Bajovo Polje" d.o.o. iz Podgorice, može pristupiti izgradnji objekata stanovanja i turističkih objekata na predmetnim katastarskim parcelama i u tom smislu preduzimati sve neophodne potrebne pravne radnje.

Uvidom u Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG-opštinski propisi“ 31/24), utvrđeno je da se katastarske parcele broj 847, 848, 849 i 850 KO Bajovo Polje, na kojima je planirana izgradnja etno sela nalaze u V zoni.

Odredbama člana 9 stav 1 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisano je da se iznos naknade po m² 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, katastarske parcele br. 847, 848, 849 i 850 KO Bajovo Polje, na kojima je planirana izgradnja etno sela (sedam bungalova i ugostiteljski objekat), nalaze se u V zoni i ne podliježu 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 odredaba 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 Pluzhina 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

Saglasan:

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

Bujišić



SEKRETAR
Sanja Cicmil

Cicmil