

Đono (Zdenko) Vujčić

(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

u Puniše Lalatovića b.12, Novi

(adresa)

068 603 583

(broj telefona)

OBRAZAC 2

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ПЛУЖИНЕ ПЛУЖИНЕ				
Примљено: 18.06.2025				
Орг. Јединица	Клас. ЗНАК	Редни број	Прилога	Вриједност
05	332	631		

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

(organ nadležan za postupanje)

ZAHTJEV ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

(član 33 Zakona o izgradnji objekata)

Обраћамо се захтјевом за издавање грађевинске дозволе за:

- ☒ грађење новог објекта
 - ☐ реконструкцију постојећег објекта
 - ☐ доградњу/надogradњу објекта
- (zaokružiti odgovarajući broj)

Namjena objekta

Turistički objekt - bungalovi

Lokacija objekta

KP 1669/2 i 1668/2 KO Goruša Brezja

(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor

Đono Vujčić

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	

18.06.2025-g.
(mjesto i datum)

Đoko Vujičić
(podnosilac zahtjeva)

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 ("Sl. list CG" br. 19/25), rješavajući po Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkih objekata - 4 bungalova broj UPI-05-332/25-431 od 18.06.2025. godine, podnesenom od strane Đoka Vujičića iz Nikšića, Ul. Puniše Lalatovića br. 12, 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** Đoku Vujičiću iz Nikšića, za izgradnju turističkih objekata 4 bungalova, spratnosti P+Pk, bruto površine prizemlja 210,12m², bruto površine potkrovlja 108,48m², ukupne BRGP 318,60m², ukupne neto površine 265,20m², na katastarskim parcelama broj 1668/2 i 1669/2 upisanim u List nepokretnosti 316 KO Gornja Brezna, opština Plužine.
2. Investitor je dužan da radove na izgradnji turističkih objekata – 4 bungalova, izvede u svemu prema Glavnom projektu, urađenom od strane "Lisina" d.o.o. Nikšić, ovjerenom elektronskim potpisom od strane vodećeg projektanta Dobrice Adžića, revidovanom od strane "AG Infoplan" d.o.o. Nikšić p.j. "AC&MM Engineering" Nikšić, ovjerenom elektronskim potpisom od strane revidenta Mihaila Vojinovića.
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. Uslovi i odrednice date u Rješenju o davanju vodovodne saglasnosti "Komunalno Plužine" d.o.o. obavezujuće su za investitora.
10. 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.



Obrazloženje

Sekretarijatu za opštu upravu i društvene djelatnosti opštine Plužine, obratio se Đoko Vujičić iz Nikšića, Ul. Puniše Lalatovića br. 12, Zahtjevom broj UPI-05-332/25-431 od 18.06.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje radova na izgradnji turističkih objekata – 4 bungalova, na katastarskim parcelama broj 1668/2 i 1669/2 upisanim u List nepokretnosti 316 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Plužine („Sl.list CG - opštinski propisi“ br. 32/12).

U postupku pregleda dostavljene dokumentacije, ovaj Organ je utvrdio da nije dostavljen izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta ovjeren u skladu sa zakonom, saglasno odredbama člana 34 stav 1 tačka 2 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 19/25), pa je telefonskim putem obavjestio investitora o neophodnosti dostavljanja predmetnog izvještaja, o čemu je sačinjena Službena zabilješka broj UPI-05-332/25-431/4 od 01.09.2025. godine. Ovom Organu dana 05.09.2025. godine, dostavljen je Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta za izgradnju turističkih objekata – bungalova broj R-12/25 od 03.09.2025. godine, urađen od strane „AG Infoplan“ d.o.o. Nikšić p.j. „AC&MM Engineering“ Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom od strane vodećeg revizora Mihaila Vojinovića.

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

- Glavni projekat za izvođenje radova za izgradnju turističkih objekata – 4 bungalova na katastarskim parcelama broj 1668/2 i 1669/2 KO Gornja Brezna urađen od strane „Lisina“ d.o.o. Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom od strane vodećeg projektanta Dobrice Adžića, revidovan od strane „AG Infoplan“ d.o.o. Nikšić p.j. „AC&MM Engineering“ Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom od strane vodećeg revidenta Mihaila Vojinovića;
- Urbanističko tehničke uslove broj 019-332/24-05-UPI-554/1 od 26.12.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata - bungalova na katastarskim parcelama broj 1668/2 i 1669/2 KO Gornja Brezna, izdate od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti opštine Plužine - Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj;
- Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje za izgradnju turističkih objekata – 4 bungalova broj 20-361-55/2 od 27.05.2025. godine;
- List nepokretnosti 316 KO Gornja Brezna od 12.12.2024. godine (sastavni dio opšte dokumentacije);
- Punomoćje UZZ br. 303/2023 ovjereno od strane notara Perović Marinka od 22.09.2023. godine;
- Polisu osiguranja od odgovornosti broj 6-51791 za projektanta „LISINA“ d.o.o. Nikšić, izdatu od strane UNIQA osiguranje AD Podgorica;
- Polisu osiguranja od odgovornosti broj 00281659 za revidenta „AG Infoplan“ d.o.o. Nikšić p.j. „AC&MM Engineering“ Nikšić, izdatu od strane SAVA osiguranje AD Podgorica.

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 izdaje 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) dokaz 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.

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 i 3 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 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:

Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu uputio je zahtjev broj 019-332/25-05-UPI-431/1 od 02.07.2025. godine za davanje saglasnosti na glavni projekat (dostavnica od 07.07.2025. godine).

Imajući u vidu da 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 kojima se smatra da su saglasni sa glavnim projektom.

Zahtjevom broj 019-332/25-05-UPI-431/2 od 01.07.2025. godine, tražena je saglasnost d.o.o. "Komunalno Plužine" na glavni projekat. Aktom broj 01-299/1 od 21.07.2025. godine, zavedenim kod ovog Organa pod brojem 05-332-UPI-431/3 od 21.07.2025. godine, data je saglasnost d.o.o. "Komunalno Plužine" na tehničku dokumentaciju za izgradnju bungalova, uz navođenje da izdata saglasnost ne daje pravo investitoru da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu mrežu i da Komunalno Plužine d.o.o. vrši priključak objekta na javni vodovod na osnovu pisanog zahtjeva uz koji se prilaže potrebna tehnička dokumentacija i dokaz o uplati naknade na ime troškova priključivanja.

Aktom broj 019-05-714 od 11.09.2025. godine, ovaj Organ je uputio Upravi za nekretnine PJ Plužine zahtjev za izdavanje Lista nepokretnosti za katastarske parcele broj 1668/2 i 1669/2 KO Gornja Brezna, opština Plužine. Od strane Uprave za nekretnine - PJ Plužine, ovom Organu dostavljen je dokaz o pravu svojine List nepokretnosti 316 – prepis br. 117-919-1259/2025 od 11.09.2025. godine, na ime Vujičić Zdenko Dejan, prema kojem je osnov prava na predmetnim parcelama svojina u obimu prava 1/1. Imenovani je u Punomoćju ovjerenom pod brojem 303/2023 sačinjenom od strane notara Marinka Perovića, opunomoćio svoga brata Đoka Vujičića da može u potpunosti vlasnički raspolagati svim nepokretnostima u njegovo ime i da ga može u potpunosti zastupati kod Uprave za katastar i državnu imovinu i kod Uprave prihoda i carina.

Uvidom u Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG - opštinski propisi“31/24) utvrđeno je da se katastarske parcele broj 1668/2 i 1669/2 KO Gornja Brezna na kojima je planirana izgradnja turističkih objekata - 4 bungalova, nalazi u V zoni, koja je oslobođena plaćanja naknade za komunalno opremanje zemljišta.

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 broj 1668/2 i 1669/2 KO Gornja Brezna na kojima je planirana izgradnja objekata – 4 bungalova, 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.

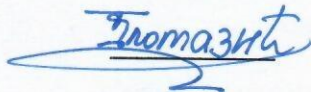
Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO 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

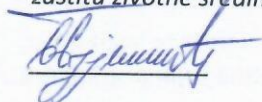
Sam.savjetnica III



Saglasan:

Bojan Bujišić

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



SEKRETAR
Sonja Cemel