

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА
Бр. 07-332/25-631 /14
Беране, 20.03.2026. године

Секретаријат за планирање и уређење простора Општине Беране рјешавајући по захтјеву инвеститора Александра Чукића бр. 07-332/25-631 од 26.12.2025. године у вези издавања грађевинске дозволе за изградњу стамбено-пословног објекта, на основу члана 18 Закона о управном поступку („Сл. лист ЦГ“ бр. 056/14, 020/15, 040/16 и 037/17), и члана 32 став 1 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25) **доноси**

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Издаје се Александру Чукићу, грађевинска дозвола за изградњу стамбено-пословног објекта на дијелу кат. парцеле број 709/1 КО Пешца а на дијелу урбанистичке парцеле УП 49, у захвату ДУП-а „Бистрица“ спратности П+1, бруто површине 456,20 м² и нето површине 434,30 м².
2. Радови на предметном објекту биће изведени у свему према главном пројекту који је урађен од стране ДОО „Dizarh studio“ Подгорица, одговорно лице Иван Голубовић дипл. инг. арх.
3. Извјештај о ревизији главног пројекта урадило је привредно друштво ДОО „Studio prijet“ из Подгорице, бр. 331/25 од 17.12.2025. године.
4. Инвеститор је дужан да на мјесто изградње објекта истакне таблу која садржи следеће податке: број и датум издавања грађевинске дозволе, податке о инвеститору, пројектанту, ревиденту, привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које гради објекат (извођач радова), привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које обавља стручни надзор (стручни надзор) водећем пројектанту односно одговорном пројектанту који руководи израдом главног пројекта у цјелини, водећем ревизору односно одговорном ревизору који руководи ревизијом главног пројекта у цјелини, одговорном пројектанту који руководи грађењем и надзорном инжењеру који руководи стручним надзором, ЗД визуелизацију објекта, односно приказ трасе инфраструктуре и друге податке од значаја за грађење објекта.
5. Инвеститор је дужан да грађевинском инспектору пријави почетак грађења објекта најкасније 7 (седам) дана прије почетка грађења.

6. Инвеститор је дужан да грађење објекта започне у року од 2 године од дана издавања грађевинске дозволе у супротном престаје му право грађења објекта по издатој грађевинској дозволи.
7. Инвеститор је дужан да заврши грађење објекта у року од 5 година од дана издавања грађевинске дозволе.
8. У случају да инвеститор не заврши грађење објекта у року од 5 година од дана издавања грађевинске дозволе или обустави радове дуже од 30 дана, дужан је да градилиште затвори и обезбиједи на начин којим ће да обезбиједи несметани саобраћај, безбједност лица, сусједних објеката и околине и постави непрозирне заштитне ограде око градилишта.
9. Ако се у току грађења објекта промијени инвеститор, нови инвеститор дужан је да у року од 30 дана од дана настанка промјене, надлежном органу за издавање грађевинске дозволе, поднесе захтјев за измјену грађевинске дозволе на новог инвеститора.
10. Инвеститор је дужан да прије почетка коришћења објекта, поднесе захтјев за издавање употребне дозволе, најкасније 7 дана од сачињавања изјаве извођача радова да је објекат изграђен у складу са грађевинском дозволом и главним пројектом и да је подобан за употребу.

Образложење

Инвеститор Александар Чукић поднио је захтјев овом Секретаријату број 07-332/25-631 од 26.12.2025. године којим тражи издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбено-пословног објекта, на дијелу кат. парцеле број 709/1 КО Пешца а на дијелу урбанистичке парцеле УП49 у захвату ДУП-а „Бистрица“ у зони са намјеном становање мале густине, спратности П+1, бруто површине 426,26 м² и нето површине 349,76 м².

У поступку доношења овог рјешења и увидом у приложену документацију са којом располаже инвеститор, утврђено је да постоји:

-Урбанистичко технички услови за изградњу стамбено-пословног објекта на дијелу кат. парцеле бр. 709/1 КО Пешца у захвату ДУП-а „Бистрица“ издатих од стране Секретаријата за планирање и уређење простора општине Беране бр. 07-332/24-379/8 од 15.04.2024. године.

-Измјена и допуна урбанистичко технички услови за изградњу стамбено-пословног објекта на дијелу кат. парцеле бр. 709/1 Пешца у захвату ДУП-а „Бистрица“ издатих од стране Секретаријата за планирање и уређење простора општине Беране бр. 07-332/25-480/1 од 04.11.2025. године.

-Сагласност главног градског архитекте на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу пословног објекта на дијелу кат. парцеле бр. 709/1 Пешца у захвату ДУП-а „Бистрица“, бр. 13-333/25-97/1 од 25.11.2025. године.

-Главни пројекат изградње пословног објекта израђеног од стране ДОО „Dizarh studio“ Подгорица, одговорно лице Иван Голубовић дипл. инг. арх.

-Коначни извјештај о ревизији главног пројекта урађеног од стране привредног друштва ДОО „Studio project“ из Подгорице, бр. 331/25 од 17.12.2025. године.

-Лист непокретности бр. 243 – препис КО Пешца издатог од Управе за некретнине ПЈ Беране број. 111-919-5804/2025 од 17.10.2025. године.

-Копија плана издата од Управе за некретнине ПЈ Беране бр. 111-917/26-1-ДЈ-52 од 28.01.2026. године.

-Рјешење о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта издатог од стране Секретаријата за планирање и уређење простора општине Беране бр. 07-332/25-633/1 од 12.03.2026. године у износу од 6.329,27€.

Инвеститор је у потпуности измирио у једнократном износу утврђену накнаду по рјешењу бр. 07-332/25-633/1 од 12.03.2026. године, Секретаријата за планирање и уређење простора Општине Беране што се потврђује уплатницом бр. 656 703 1 0055 000981111од 19.03.2026. године, код „НЛБ“ Банке АД Подгорица, филијала Беране.

-Сагласност на мјере заштите од пожара издате од стране Министарства унутрашњих послова односно Директората за заштиту и спашавање, бр. 13-УПИ-236/26-1128/2 од 09.02.2026. године.

-Мишљење да за наведени пројекат није потребно спровести поступак одлучивања о потреби процјене утицаја на животну средину издатог од стране Секретаријата за комунално-стамбене послове, саобраћај и заштиту животне средине бр. 16-322/26-3 од 19.01.2026. године.

-Саобраћајна сагласност издату од стране Управе за саобраћај бр. 03/01-2822/2 од 16.03.2026. године.

-Водна сагласност издата од стране ДОО „Водовод и канализација“ Беране, бр. 51 од 27.01.2026. године.

-Позитивно мишљење на главни пројекат електро инсталација јаке струје бр. 30-20-03-221 од 30.01.2026. године.

-Ревизија елабората заштите од пожара бр. 83-09/25-REV 16.09.2025. године урађен од стране „Netcom“ из Подгорице.

-Полиса осигурања од одговорности бр. POL-00305617 издата од стране „Sava osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „Dizarh studio“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. ODG 006401 издата од стране „Laovcen osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „Statika“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. POL-00300119 издата од стране „Sava osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „Pro-tok inženjering“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. POL-00287145 издата од стране „Sava osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „Pincel“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. 6-53357 издата од стране „Uniqa osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „Studio project“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. POL- 00305589 издата од стране „Sava osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „VI inženjering“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. POL-00290737 издата од стране „Sava osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „Medmex architects“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. ODG 006935 издата од стране „Laovcen osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „Liming projekt“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. ODG 007223 издата од стране „Laovcen osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „Netcom“.

Чланом 31 став 1 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр.019/25) прописано је да се објекат гради на основу грађевинске дозволе.

Члан 32 истог закона прописује надлежност за издавање грађевинске дозволе као и да се грађевинска дозвола издаје рјешењем

Члан 34 став 1 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25) прописује: грађевинска дозвола, осим за породичну стамбену зграду, издаје се на основу следеће документације: -главног пројекта, овјереног у складу са законом; - извјештаја о позитивној ревизији главног пројекта, овјереног у складу са овим законом; -сагласност главног државног архитекте, односно главног градског архитекте из члана 22 став 1, 2 и 4 овог закона; -доказ о праву својине односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта уписане у „Г“ листу непокретности и други докази о праву на грађење на земљишту) или доказ о праву грађења, односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта; -доказ о утврђивању обавезе плаћања накнаде за грађење прописане законом којим се уређује уређење простора и доказ о измирењу обавеза плаћања посебне накнаде за инвестиције прописане законом којим се уређује регионално водоснабдијевање црногорског приморја; -

сагласности, мишљења и других доказа утврђених посебним прописима; доказ о осигурању од одговорности пројектанта и ревидента главног пројекта.

Ставом 5 истог члана Закона урврђено је да ако органи за техничке услове не доставе документацију из става 1 тачка 4 и 6 и става 2 тачка 4 и 6 овог члана, у року од 15 дана од дана пријема захтјева за њихово достављање, сматраће се да су сагласни са ревидованим главним пројектом односно са главним пројектом.

Члан 35 став 8 и 9 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр.019/25) прописује да је инвеститор дужан да грађење објекта започне у року од двије године од дана издавања грађевинске дозволе. Ако инвеститор не започне грађење у року из става 8 овог члана, престаје му право грађења објекта по издатој грађевинској дозволи.

Члан 40 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр.019/25) прописује обавезу инвеститора да пријави почетак грађења објекта грађевинској инспекцији најкасније 7 дана прије почетка грађења објекта.

Сходно члану 43 став 4 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр.019/25) инвеститор је дужан да заврши грађење објекта у року од 5 година од дана издавања грађевинске дозволе.

Чланом 44 став 1 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр.019/25) „Ако се у току грађења објекта промијени инвеститор, нови инвеститор дужан је да у року од 30 дана од дана настанка промјене, надлежном органу за издавање грађевинске дозволе, поднесе захтјев за измјену грађевинске дозволе на новог инвеститора“.

Чланом 54 став 2 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25) прописано је да је инвеститор дужан да прије коришћења објекта, поднесе захтјев за издавање употребне дозволе, најкасније 7 дана од сачињавања изјаве извођача радова да је објекат изграђен у складу са грађевинском дозволом и главним пројектом и да је погодан за употребу.

Прегледом приложене документације утврђено је да су се стекли услови за примјену члана 34 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25), па је на основу изложеног одлучено као у диспозитиву рјешења.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛИЈЕКУ: Против овог рјешења може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана пријема истог, Главном администратору Општине Беране, преко овог Секретаријата, таксирана са 3,00 е административне таксе.

ДОСТАВЉЕНО:

- инвеститору
- грађ. инспекцији
- у предмету
- а/а

обрадио/ла

Тијана Бућковић, дипл. грађ. инж.


Александар Премовић, дипл. правник

