

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА
Бр. 07-332/25-311 /14
Беране, 17.04.2026. године

Секретаријат за планирање и уређење простора Општине Беране рјешавајући по захтјеву инвеститора Мома Нововића бр. 07-332/25-311 од 05.08.2025. године у вези издавања грађевинске дозволе за изградњу 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 Мому Нововићу, грађевинска дозвола за изградњу пословног објекта на кат. парцели број 1759/7 КО Буче I, у захвату ПУП-а „Беране“, спратности П+1, бруто површине 426,26 м² и нето површине 349,76 м².
2. Радови на предметном објекту биће изведени у свему према главном пројекту који је урађен од стране ДОО „Arhimex“ Рожаје, одговорно лице Емир Куртагић дипл. инг. арх.
3. Извјештај о ревизији главног пројекта урадило је привредно друштво ДОО „Medmex Architects“ из Рожаја, бр. 635-12/25 од 25.12.2025. 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 изградом 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, 3Д 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 Момо Нововић поднио је захтјев овом Секретаријату број 07-332/25-311 од 05.08.2025. године којим тражи издавање грађевинске дозволе за изградњу пословног објекта, на кат. парцели број 1759/7 КО Буче I у захвату урбанистичке разраде ПУП-а „Беране“ у зони насеља на грађевинском земљишту гдје није планирано доношење планова нижег реда, 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 пословног објекта на кат. парцели бр. 1759/7 КО Буче I у захвату ПУП-а „Беране“ издатих од стране Секретаријата за планирање и уређење простора општине Беране бр. 07-332/25-25/9 од 27.03.2025. године.

-Измјена и допуна урбанистичко технички услови за изградњу пословног објекта на кат. парцели бр. 1759/7 КО Буче I у захвату ПУП-а „Беране“ издатих од стране Секретаријата за планирање и уређење простора општине Беране бр. 07-332/25-25/11 од 03.07.2025. године.

-Сагласност главног градског архитекте на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу пословног објекта на кат. парцели бр. 1759/7 КО Буче I у захвату ПУП-а „Беране“, бр. 13-333/25-55/1 од 03.07.2025. године.

-Мишљење главног градског архитекте да није потребно давање нове сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу пословног објекта на кат. парцели бр. 1759/7 КО Буче I у захвату ПУП-а „Беране“, бр. 13-333/25-103/1 од 17.12.2025. године.

-Главни пројекат изградње пословног објекта израђеног од стране ДОО „Arhimex“ Рожаје, одговорно лице Емир Куртагић дипл. инг. арх, бр.

-Коначни извјештај о ревизији главног пројекта урађеног од стране привредног друштва ДОО „Medmex Architects“ из Рожаја, бр. 635-12/25 од 25.12.2025. године.

-Лист непокретности бр. 765 – препис КО Буче I издатог од Управе за некретнине ПЈ Беране број. 111-919-1123/2026 од 17.03.2026. године.

-Копија плана издата од Управе за некретнине ПЈ Беране бр. 111-917/26-1-ДЈ-180 од 23.02.2026. године.

-Инвеститор је ослобођен накнаде за грађење, из разлога што се објекат који се планира градити на кат. парцели бр. 1759/7 КО Буче I, припада зони VI која је Одлуком о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта ослобођена накнаде за грађење.

-Сагласност на мјере заштите од пожара издате од стране Министарства унутрашњих послова односно Директората за заштиту и спашавање, бр. 13-УПИ-236/26-1008/2 од 24.02.2026. 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. 16-322/26-2 од 16.01.2026. године.

-Саобраћајна сагласност издату од стране Управе за саобраћај бр. 03/01-894/2 од 28.01.2026. године.

-Водна сагласност издата од стране ДОО „Водовод и канализација“ Беране, бр. 50 од 27.01.2026. године.

-Позитивно мишљење на главни пројекат електро инсталација јаке струје бр. 30-20-03-251 од 03.02.2026. године.

-Ревизија елабората заштите од пожара бр. ТД 225 0725 од 25.12.2025. године урађен од стране „Decom group“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. POL-00294877 издата од стране „Sava osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „Arhimex“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. POL-00311661 издата од стране „Sava osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „s2plan“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. POL-00308419 издата од стране „Sava osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „LARS FIRE“.

-Полиса осигурања од одговорности бр. POL-00309078 издата од стране „Sava osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „D&D ing“.

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

-Полиса осигурања од одговорности бр. ME 8001241 издата од стране „Grawe osiguranje“ АД Подгорица за осигураника ДОО „Decom group“.

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 водоснадбијевање 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 уврђено 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 подобан 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



в.д секретар-а

Марјан Обадовић