

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-51/14/2
Budva, 22.09.2017. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Babović Lidije, izvršnog direktora »ZLATNA LIVADA« d.o.o. Budva, broj 06-062-U-51/1, od 27.01.2017. godine, na osnovu člana 91, stav 1 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11),
d o n o s i

R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE »ZLATNA LIVADA« D.O.O. BUDVA, izgradnja turističkog objekta - vila (**faza I**), na dijelu urbanističke parcele br. 43, koji čine katastarske parcele br. 1710/2, 2990/3 i 1708/2, sve KO Reževići I, u zahvatu UP-a »Turističko naselje Skočidevojka«, a u svemu prema Glavnom projektu, broj 243/1, koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva (evidentiran od strane ovog Sekretarijata pod brojem 111/2016) i Izvještaju o reviziji glavnog projekta, broj R-6-12/16, koji je izradio »Birch« d.o.o. Budva, bruto građevinske površine: 239,60 m² (Prizemlje: 82,37 m² + I sprat: 89,75 m² + II sprat: 67,48 m²), spratnosti: objekta: P+2.

2. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, jer mu u suprotnom prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

3. Investitor mora završiti radove na objektu u roku od tri godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole.

4. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje objekta istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli (broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvođaču radova, licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju, vodećem projektantu, nadzornom organu, roku završetka radova i dr.) u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole.

5. Investitor je dužan da sedam dana prije početka građenja objekta prijavi radove nadležnom inspeksijskom organu.

6. Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbijedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija.

7. Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

8. **Obaveza investitora je da prilikom izdavanja upotrebne dozvole ovom Sekretarijatu dostavi potvrdu o izmirenim obavezama shodno Ugovoru o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 01-1726/1, od 21.06.2017. godine.**

O b r a z l o ž e n j e

Babović Lidija, izvršni direktor »ZLATNA LIVADA« d.o.o. Budva, podnijela je zahtjev Sekretarijatu za urbanizam i zaštitu životne sredine, broj 06-062-U-51/1, od 27.01.2017. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta - vila (**faza I**), na dijelu urbanističke parcele br. 43, koji čine katastarske parcele br. 1710/2, 2990/3 i 1708/2, sve KO Reževići I, u zahvatu UP-a »Turističko naselje Skočidevojka«.



Kako u Zakonom predviđenom roku za izdavanje građevinske dozvole od 30 dana, investitor nije regulisao obavezu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao ni formiranje urbanističke parcele u skladu sa UP-om »Turističko naselje Skočidevojka«, ovaj Sekretarijat je donio zaključak o prekidu postupka, broj 06-062-U-51/14, od 24.03.2017. godine. Dostavom naprijed navedenih dokaza stekli su se uslovi da se prekinuti postupak nastavi.

Pregledom podnesenog zahtjeva i dostavljene dokumentacije, takođe je utvrđeno da su imenovani, zahtjevom broj 06-062-U-923/1, od 09.12.2016. godine, pokrenuli kod ovog Sekretarijata postupak za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju predmetnog objekta i da je u tom postupku pribavljen dio dokumentacije propisan članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, a da je zbog nepotpune dokumentacije, a po zahtjevu investitora, postupak za izdavanje građevinske dozvole, obustavljen zaključkom broj 06-062-U-923/190, od 19.01.2017. godine.

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, razmotrio je podneseni zahtjev, broj 06-062-U-51/1, od 27.01.2017. godine, sa priloženom dokumentacijom, pa nalazi da se dokumentacija, saglasnosti i dokazi pribavljeni u prethodnom postupku, mogu smatrati kao dokazi i u ovom postupku, te se građevinska dozvola izdaje na osnovu iste i naknadno pribavljene dokumentacije, i to:

- urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-8499/2, od 08.12.2009. godine,
- izvod iz UP-a »Turističko naselje Skočidevojka«,
- Idejno urbanističko rješenje, označeno brojem IDU 26/11/16, od novembra 2016. godine, koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva; i polisa osiguranja imovine, broj 0569032/7, od 15.10.2016. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- Otpравak izvornika notarskog zapisa UZZ br. 505/2017, od 14.09.2017. godine, saglasnosti date neopozivo i bezuslovno od strane Babović Lidije, kao Izvršnog direktora d.o.o. za promet i usluge Export Inport »Zlata livada« sa sjedištem u Budvi, u ime Privrednog društva »Zlatna livada« koje je vlasnik kat.parcela br. 1710/2, 1711/1, 1713/1, 1714/1, 1724/1, 1712/1, 1708/2, 2990/2 i 2990/3 u obimu prava svojine od 1/1 na Idejno rješenje urbanističke parcele UP 43 TN »Skočidevojka« KO Reževići I,
- Revizija idejnog projekta, broj R-5-12/16, od 08.12.2016. godine, koji je izradio »Birch« d.o.o. Budva; i polisa osiguranje od odgovornosti, broj 7756099, od 07.12.2016. godine, izdata od »Generali Osiguranje Montenegro« AD Podgorica,
- Glavni projekat, broj 243/1, od novembra 2016. godine, koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva (evidentiran od strane ovog Sekretarijata pod brojem 111/2016, od 12.12.2016. godine), koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva; i polisa osiguranja imovine, broj 0569032/7, od 15.10.2016. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- Glavni projekat konstrukcije, označen brojem 101/16, od 02.12.2016. godine, koji je izradio »Genesis Project« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28757, od 29.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Glavni projekat jake struje, koji je izradio »Kalos Ambijent« d.o.o. Budva, broj 243/1 E, od novembra 2016. godine; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 0570514/4, od 11.09.2017. godine, izdata od Lovćen Osiguranja AD Podgorica,
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj R-6-12/16, od 08.12.2016. godine, koji je izradio »Birch« d.o.o. Budva; i polisa osiguranje od odgovornosti, broj 7756099, od 07.12.2016. godine, izdata od »Generali Osiguranje Montenegro« AD Podgorica,



- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, 60/17, od 11.02.2017. godine, koji je uradio »Cading« d.o.o. Bar, evidentiran u spisak prijava Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 6/17, od 21.02.2017. godine,
- Rješenje o parcelaciji broj 954-104-U-935/17, od 17.03.2017. godine, izdato od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva,
- Zaključak broj 954-104-U-935/17-1, od 23.03.2017. godine, kojim se ispravlja greška u rješenju tog organa, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva,
- Dopunski Izvještaj elaborata parcelacije po UP-u, broj 60-2/17, od 06.09.2017. godine, urađen od strane »Geozona« d.o.o. Budva, ovjeren kod notara Vukčević Slavke iz Budve, OVP br. 5387-3/2017, od 07.09.2017. godine, (prepis izvorne isprave)
- saglasnost Kaloštrović Milana, data kod notara Vukčević Slavke iz Budve, OVP broj 6580-2/2016, od 02.12.2016. godine, ovjerena od strane istog notara, OVP br. 328-2/2017, od 02.02.2017. godine, u kojoj se navodi:
 - »Izjavljujem da sam saglasan da d.o.o. »Zlatna livada« Budva, može vršiti izgradnju objekata na kat. parceli 1726, pašnjak 3. klase, površine 42 m², upisana u listu nepokretnosti br. 1125 NOV KO Reževići I, čiji sam vlasnik u obimu prava 1/1 idealna dijela, shodno zaključenom Ugovoru o kupoprodaji, ovjerenog kod notara Slavke Vukčević, pod br. UZZ 631/2016 od 10.10.2016. godine, kao i rješenja Uprave za nekretnine PJ Budva, br. 954-104-U-4743/16 od 24.10.2016. godine.«,
- Saglasnost za građenje turističkih vila na UP 43 »TN Skočičevojka«, Babović Lidije zastupnika Pavlović Tee, data kod notara Slavke Vukčević sa sjedištem u Budvi, UZZ br.524/2017, od 22.09.2017. godine (original se nalazi u predmetu vila br. 4),
- kopija lista nepokretnosti – prepis, broj 725, od 08.09.2017. godine (original se nalazi u spisima predmeta za fazu VI) i list nepokretnosti - prepis, broj 1145, od 08.09.2017. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,
- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora »Zlatna livada« d.o.o. Budva, broj 00034597, od 09.12.2016. godine, izdata od »Sava Montenegro« AD za osiguranje Podgorica,
- tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije i saglasnost na tehničku dokumentaciju, izdati od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Budva, broj 01-7294/2, od 16.11.2016. godine i broj 01-8033/2, od 23.12.2017. godine,
- Elaborat energetske efikasnosti, označen brojem EEE 23/17-01, od februara 2017. godine, koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva; i polisa osiguranja imovine, broj 0569032/7, od 15.10.2016. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- Izvještaj revizije Elaborata energetske efikasnosti, broj 02-EEE/17, od 07.07.2017. godine, koji je izradio »Tria« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28292, od 17.07.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- rješenje o izdavanju saglasnosti za priključenje, izdato od d.o.o. "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, broj 10-10-337, od 25.01.2017. godine,
- Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata, izdati od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost,
- mišljenje na projektnu dokumentaciju, broj ID 11864, od 28.12.2016. godine, izdata od Crnogorskog telekoma AD Podgorica,
- Elaborat zaštite od požara označen brojem 178/1-12/16, od 03.12.2016. godine, koji je izradio »Paming« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-27451, od 27.04.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,



- Tehnička kontrola - revizija Elaborata zaštite od požara, označen brojem 719/16, od decembra 2016. godine, koju je izradio »MMK Control« d.o.o. Bar; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-25391, od 17.09.2016. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/16-6598/3, od 27.12.2017. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,

- revizija (ocjena) tehničke dokumentacija sa aspekta ZIZNR-u, broj 6014-R/16, od 05.12.2016. godine, izdata od »MMK Control« d.o.o. Bar,

- rješenje Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, broj 06-063-U-37/10, od 16.03.2017. godine, kojim se daje saglasnost na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu izgradnje turističkih objekata - vila, na katastarskim parcelama br. 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1722, 1723 i 1724, KO Reževići I, u zahvatu UP-a »Turističko naselje Skočičevojka«, a koji je urađen u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Službeni list RCG«, broj 80/05 i »Službeni list CG«, broj 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13),

- akt Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent Opštine Budva, broj 07-U-724/2, od 22.12.2016. godine, u kojem se konstatuje, između ostalog, da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih UP-om »Turističko naselje Skočičevojka«,

- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-11, od 10.02.2017. godine, izdato od Sekretarijata za privredu i finansije - Sektor za utvrđivanje, naplatu i kontrolu lokalnih javnih prihoda, i uplatnica od 15.02.2017. godine,

- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 01-1726/1, od 21.06.2017. godine, prema kojem bruto građevinska površina predmetnog objekta iznosi: 239,60 m² (Prizemlje: 82,37 m² + I sprat: 89,75 m² + II sprat: 67,48 m²), spratnosti: P+2,

- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-495/1, od 22.06.2017. godine, u kojoj je, između ostalog, navedeno:

»Investitor je ostvario popust po osnovu ugradnje kamene fasade, površine 357,44 m², u iznosu od 5.361,60 €. Prilikom izdavanja upotrebne dozvole, investitor je u obavezi da Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj dostavi Izvještaj komisije za tehnički prijem o izvršenim radovima shodno ugovoru.«

- obračun JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 201/16, od 26.12.2016. godine i potvrda, broj 01-17/15269, od 11.09.2017. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, kao i potvrda Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva, broj 043-20, od 01.02.2017. godine.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, broj 06-062-U-51/1, od 27.01.2017. godine, osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 91, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekta izdaje organ lokalne uprave.

Članom 93 istog Zakona, propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije: idejnog projekta, odnosno glavnog projekta, sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi; dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i kopije plana;

saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima ako se objekat gradi na osnovu glavnog projekta; dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja; i dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo, odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog Zakona.

Stavom 2 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokaze iz stava 1, tačka 2, 3 i 4 ovog člana, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, a stavom 3 istog člana je utvrđeno da za izdavanje dokaza iz stava 1, tačka 2 i 3 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 1, tačka 3 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim idejnim, odnosno glavnim projektom.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta, ovaj Sekretarijat nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 91, stav 1 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), te je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Administrativna taksa u iznosu od 5,00 €, uplaćena je Opštini Budva, na žiro račun br. 510-8176777-39, po tarifnom broju 4 Zakona o administrativnim taksama.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, uplatom na žiro račun br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

DOSTAVLJENO:

- Imenovanim
- Građ. inspekciji
- Urban. inspekciji
- Arhivi

RJEŠENJE OBRADILA,
Vesna Ivanović, dipl. pravnik

Vesna Ivanović
TEHNIČKA OBRADA UTU,
Tamara Goliš, dipl. ing.arh.

Tamara Goliš



v.d. SEKRETAR,
Stevo Davidović

Stevo Davidović