

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-827/245
Budva, 13.12.2017. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Dokić Stanice iz Budve, broj 06-062-U-827/1, od 09.10.2017. 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 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE **ĐOKIĆ STANICI iz Budve**, izgradnja dva objekta, na urbanističkoj parceli br. 37, koju čine katastarske parcele br. 1075/1 i 1075/2 KO Reževići I, u zahvatu LSL »Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževići«, a u svemu prema Idejnom projektu, broj 123/2017, koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva i Izvještaju o reviziji idejnog projekta, broj 87-10/17, koji je izradio »Tria« d.o.o. Budva. Bruto građevinska površina turističkog objekta - vile, iznosi: 682,56 m² (Nadzemne etaže: 372,73 m² + Podzemne etaže (S i G): 309,83 m²), spratnosti: G+S+P+1 i Pomoćnog objekta: 30,00 m², spratnosti: P.
2. **Građenje objekata iz tačke 1 ovog rješenja investitor može započeti na osnovu ove građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.**
3. Investitor je dužan da građenje objekata započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, jer mu u suprotnom prestaje pravo građenja objekata po izdatoj građevinskoj dozvoli.
4. Investitor mora završiti radove na objektima u roku od tri godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole.
5. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje objekata 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.
6. Investitor je dužan da sedam dana prije početka građenja objekata prijavi radove nadležnom inspeksijskom organu, uz obavezu da im dostavi revidovani glavni projekat u digitalnoj formi (član 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).
7. Investitor je dužan da prije početka građenja objekata obezbijedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija.
8. Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekata, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.
9. **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 01-3307/1, od 11.12.2017. godine.**

O b r a z l o ž e n j e

Đokić Stanica iz Budve, podnijela je zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-827/1, od 09.10.2017. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnja dva objekta, na urbanističkoj parceli br. 37, koju čine katastarske parcele br. 1075/1 i 1075/2 KO Reževići I, u zahvatu LSL »Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževići«.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena sljedeća dokumentacija i dokazi:

- urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-061-2494/2, od 31.03.2017. godine,
- izvod iz LSL »Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževići«,
- Izvještaj o geotehničkim uslovima izgradnje objekata na UP 37, u okviru LSL »Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževići«, koji je izradio »Ground Engineering« d.o.o. Nikšić, broj GTI. 04. 17/09/15, od septembra 2015. godine,
- Geodetski elaborat - preklapanje katastarskih i urbanističkih parcela, na kat. parcelama 1075/1 i 1075/2 KO Reževići I, koji je izradio »Geourb« d.o.o. Podgorica, broj 035, od 25.10.2017. godine,
- Idejni projekat, označen brojem 254, od 29.09. 2017. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 123/2017, d 11.10.2017.godine, koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva; i polisa osiguranja imovine, broj 0570524/5, od 15.10.2017. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- Idejni projekat - faza konstrukcije, označen brojem 87/17, od 04.10.2017. godine, koji je izradio »Genesis Project« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28757, od 11.09.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Idejni projekat električnih instalacija jake struje, označen brojem JCG.7-14-1232-JS, od 06.10.2017. godine, koji je izradio »Jawel Crna Gora« d.o.o. Danilovgrad i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28610, od 21.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Izvještaj o reviziji idejnog projekta, broj 87-10/17, od 06.10.2017. 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,
- Saglasnost - izjava Tomić Mihaila iz Beograda, ovjerena kod Javnog beležnika Jovanović Gordane iz Beograda, UOP-IV 1413-2017, od 25.09.2017. godine, u kojoj se navodi:
»Davalac izjave - saglasnosti Mihailo Tomić iz Beograda, vlasnik kat. parcele 1075/4 KO Reževići I, kao i objekta koji se nalazi na navedenoj katastarskoj parceli a koja se naslanja odnosno graniči sa urbanističkom parcelom UP 37, koju čine kat. parc. 1075/1 i 1075/2 KO Reževići I, koja je u vlasništvu Đokić Stanice iz Rijeke Reževića, obzirom na nastale okolnosti neopozivo i bezuslovno izjavljujem da sam saglasan da Đokić Stanica, kao vlasnik urbanističke parcele UP 37, koju čine kat. parc. 1075/1 i 1075/2 KO Reževići I, na kojoj će biti izgrađen novi stambeni objekat može, svoj pomoćni objekat, a ne i stambeni objekat pozicionirati tako da navedeni objekat može prisloniti na ogradu koja se nalazi u dnu dvorišta, gledano sa ulice, odnosno uz granicu katastarskih parcela 1075/4 i 1075/1, te da uz granicu sa mojom parcelom odnosno kat. parc. 1075/4 KO Reževići I, uz postojeću ogradu izgradi svoj pomoćni objekat i to tako da se pomoćni objekat može protezati najviše do tačke koja je udaljena najmanje 1,5 m od krajnje tačke mog stepeništa, odnosno tako da je početna tačka pomoćnog objekta udaljena najmanje 1,5 m od krajnje ivice mog stepeništa koje se nalazi sa zadnje strane kuće gledano sa ulice i koje predstavlja komunikaciju između prizemlja i prvog sprata. Saglasan sam da objekat može imati površinu od najviše 36 m², s tim što dužina objekta ne može preći liniju udaljenu od stepeništa kako je to napred definisano. Takođe, ovim putem ističem da visina objekta ne može biti veća od 3 m. Ovu saglasnost dajem uz uslov da se ka mojoj kat. parceli, odnosno prema kat. parceli 1075/4 KO Reževići I, ne otvaraju prozori niti bilo koji drugi otvori, te da se prilikom izrade ne ošteti i ne poruši postojeća oграда koja se nalazi na granici navedenih parcela. Takođe ističem da se ova saglasnost odnosi samo na jednoetažni objekat te da se ni na koji način ne može povećavati spratnost navedenog objekta te da on mora ostati jednoetažni

objekat i u budućnosti. Ovim putem ističem da je neophodno da se od strane investitora obezbedi i odgovarajući odvod vode izradom oluka tako da se voda sa pomoćnog objekta ne sliva ka mojoj parceli. Takođe ističem da investitor mora izraditi fasadu na navedenom objektu odnosno zidu koji gleda ka mojoj parceli.«

- listovi nepokretnosti – prepis, broj 555 i 360, od 13.12.2017. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,

- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora Đokić Stanicu, broj 6-29707, od 13.12.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD 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 01-1772/2, od 13.04.2017. godine i broj 01-6686/2, od 25.10.2017. godine,

- Elaborat energetske efikasnosti, označen brojem 0310/17, od 03.10.2017. godine, koji je izradio »Urbanist Project« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-27049, od 20.03.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Elaborat energetske nezavisnosti, broj 28/09/17, od 28.09.2017. godine, koji je izradio »Urbanist Project« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-27049, od 20.03.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata, izdati od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost,

- Elaborat zaštite od požara, označen brojem ZOP 453-10/17, od 06.10.2017. 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, broj 567-1/17, od 07.10.2017. godine, koju je izradio »MMK Control« d.o.o. Bar; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28860, od 19.09.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/17-UPI-5331/2, od 11.12.2017. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,

- Elaborat zaštite na radu, označen brojem ZNR-271-10/17, od 06.10.2017. 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,

- Ocjena (revizija) o primjeni propisanih mjera i tehničkih normativa zaštite na radu, broj 567-2/17, od 07.10.2017. godine, izdata od »MMK Control« d.o.o. Bar; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28860, od 19.09.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 07-U-682/2, od 12.12.2017. godine, u kojem se konstatuje, između ostalog, da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih LSL »Stambeno turistička zona niske gustine Rijeka Reževići«,

- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-930, od 12.12.2017. godine, izdato od Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, i uplatnica od 07.12.2017. godine,

- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 01-3307/1, od 11.12.2017. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: Nadzemne etaže: 372,73 m² (Suteran: 58,00 m² + Prizemlje: 152,83 m² + I sprat: 161,90 m²) + Podzemne etaže u podrumu i suterenu objekta: 309,83 m² + Pomoćni objekat: 30,00 m², spratnosti objekta: Po+S+P+1,

- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-843/1, od 12.12.2017. godine, u kojoj je, između ostalog, navedeno:

»Investitor je ostvario popust po osnovu ugradnje kamene fasade, površine 150,90 m², u iznosu od 2.263,50€, kao i popust po osnovu ugradnje solarnih kolektora, površine 124,97 m², u iznosu od 24.994,00 €. 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 536/17, od 06.11.2017. godine i broj 610/17, od 01.12.2017. godine i potvrda, broj 01-17/16708, od 08.12.2017. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, kao i potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj 043-03-2665, od 11.12.2017. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole, u smislu člana 93, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim je utvrđeno da dokaze iz stava 1, tačka 2 i 3 ovog člana, a isti se odnose, između ostalog, i na saglasnosti, mišljenja i druge dokaze, utvrđenih posebnim propisima, ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, ovaj Sekretarijat je, aktom broj 06-062-2153/1, od 19.10.2017. godine, tražio od Elektroprivrede CG - AD Nikšić, FC Distribucija - Region 4 (Bar), izdavanje elektroenergetske saglasnosti na revidovani glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnog organa, isti nije dostavljen (dostavnica sa datumom urednog dostavljanja - potpis od 23.10.2017. godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 93, stav 3 Zakona, odnosno da se smatra da je saglasna sa revidovanim glavnim projektom u predmetnoj stvari.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, broj 06-062-U-827/1, od 09.10.2017. 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.

Članom 79 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da je idejni projekat, projekat kojim se određuje: položaj, kapacitet, arhitektonske, tehničke, tehnološke i funkcionalne karakteristike objekta, organizacione elemente izgradnje objekta, elemente održavanja objekta, procijenjenu vrijednost radova na izgradnji objekta.

Idejni projekat naročito sadrži podatke o: mikrolokaciji objekta, tehničko-tehnološkim i eksploatacionim karakteristikama objekta, orijentacionom proračunu stabilnosti i sigurnosti objekta, tehničko-tehnološkim i organizacionim elementima izgradnje objekta, analizi varijantnih energetske sistema objekata / zgrada, sa procjenom efikasnosti objekata / zgrada, sa procjenom energetske efikasnosti objekata / zgrada, rješenju infrastrukture, analizi varijantnih konstruktivnih i građevinskih rješenja iz člana 7 ovog Zakona, orijentacionoj vrijednosti radova na izgradnji objekta. Idejni projekat sadrži, u skladu sa posebnim propisima i podatke o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu. Idejnim projektom može se odrediti faznost građenja objekta. Idejni projekat se izrađuje za potrebe izdavanja građevinske dozvole.

Članom 94, stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je, između ostalog, da građevinska dozvola sadrži naročito: osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva, lokaciju, vrstu i namjenu objekta, gabarit objekta, faznost građenja objekta, obavezu izrade glavnog projekta, ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu idejnog projekta.

Članom 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.

Rješavajući po zahtjevu, broj 06-062-U-827/1, od 09.10.2017. godine, 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:

- Imenovanoj
- Građ. inspekciji
- Urban. inspekciji
- Arhivi

RJEŠENJE OBRADILA,
Duška Miskin-Labović

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

SEKRETAR,
Stevo Davidović

