

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-806/232
Budva, 18.01.2018. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu »AURA VITALIS« D.O.O. BUDVA, broj 06-062-U-806/1, od 02.10.2017. 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 »AURA VITALIS« D.O.O. BUDVA, izgradnja apartmanskog objekta (fazna gradnja), na dijelu urbanističke parcele br. 31.2, u bloku br. 31, koji čine katastarske parcele br. 1268, 1267/1 i dio katastarske parcele br. 1270, sve KO Bečići, u zahvatu DUP-a »Bečići«, a u svemu prema Glavnom projektu, broj G 01-09/17, od 02.10.2017. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 118/2017, od 10.10.2017. godine, koji je izradio »Arhibiro« d.o.o. Budva i Izvještaju o reviziji glavnog projekta, broj 04-10/17, od 09.10.2017. godine, koji je izradio »Ambijent« d.o.o. Podgorica, prema kojim ukupna bruto građevinska površina objekta iznosi: 2.971,83 m² (Podzemne etaže - garaže 1 i 2: 707,03 m² + Nadzemne etaže: 2.264,80 m²), spratnosti objekta: G2+G1+P+VII.

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 01-3420/1, od 22.12.2017. godine.**

O b r a z l o ž e n j e

»AURA VITALIS« D.O.O. BUDVA, podnijeli su zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-806/1, od 02.10.2017. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju apartmanskog objekta (fazna gradnja), na dijelu urbanističke parcele br. 31.2, u bloku br. 31, koji čine katastarske parcele br. 1268, 1267/1 i dio katastarske parcele br. 1270, sve KO Bečići, u zahvatu DUP-a »Bečići«.

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

- urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-061-1837/2, od 19.09.2017. godine,
- izvod iz DUP-a »Bečići« (»Službeni list CG - opštinski propisi«, broj 01/09),
- Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za urbanističku parcelu br. 31.2, blok br. 31, DUP »Bečići«, broj 1009/017, od 09.10.2017. godine, koji je izradio »Geotehnika Montenegro« d.o.o. Nikšić,
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, parcelacija po DUP-u, broj 105/17, od 04.10.2017. godine, koji je izradio »Geomišo« d.o.o. Budva, upisan u spisak prijava kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 38/17,
- Idejni urbanistički projekat za faznu izgradnju, na UP 31.2, broj IU-01-09/17, od 13.09.2017. godine, koji je izradio »Arhibiro« d.o.o. Budva i Izvještaj o reviziji istog, broj 19-09/17, od 25.09.2017. godine, koji je izradio »Ambijent« d.o.o. Podgorica,
- Uzajamna saglasnost na naprijed navedeni urbanistički projekat, data od strane »Aura Vitalis« d.o.o. Budva, vlasnika kat. parcele 1268 KO Bečići i Danice Stojković iz Budve, vlasnika kat. parcele 1272 KO Bečići, ovjerena kod notara Polović Irene iz Budve, OVP 4502/2017, od 13.10.2017. godine,
- Uzajamna saglasnost na naprijed navedeni urbanistički projekat, data od strane »Aura Vitalis« d.o.o. Budva, vlasnika kat. parcele 1268 KO Bečići i Rafailović Milivoja iz Budve, vlasnika kat. parcela 1264/1, 1270 i 1267 KO Bečići, ovjerena kod notara Polović Irene iz Budve, OVP 4119/2017, od 18.10.2017. godine,
- Uzajamna saglasnost na naprijed navedeni urbanistički projekat, data od strane »Aura Vitalis« d.o.o. Budva, vlasnika kat. parcele 1268 KO Bečići i »Krays« d.o.o. Budva, vlasnika kat. parcele 1269 KO Bečići, ovjerena kod notara Polović Irene iz Budve, OVP 4111/2017, od 19.09.2017. godine,
- Uzajamna saglasnost na naprijed navedeni urbanistički projekat, data od strane »Aura Vitalis« d.o.o. Budva, vlasnika kat. parcele 1268 KO Bečići i Čegar Đurađa iz Budve, vlasnika kat. parcele 1260 i 1262 KO Bečići, ovjerena kod notara Polović Irene iz Budve, OVP 4088/2017, od 18.09.2017. godine,
- Uzajamna saglasnost na naprijed navedeni urbanistički projekat, data od strane »Aura Vitalis« d.o.o. Budva, vlasnika kat. parcele 1268 KO Bečići i Rafailović Vasa iz Budve, vlasnika kat. parcele 1264/1, 1270 i 1267 KO Bečići, ovjerena kod notara Polović Irene iz Budve, OVP 4119/2017, od 19.09.2017. godine,
- Uzajamna saglasnost na naprijed navedeni urbanistički projekat, data od strane »Aura Vitalis« d.o.o. Budva, vlasnika kat. parcele 1268 KO Bečići i Savić Branislava iz Tivta, vlasnika kat. parcele 1273/1 KO Bečići, ovjerena kod notara Jurica Musa iz Mostara, OPU-OV: 6559/2017, od 13.10.2017. godine,
- Uzajamna saglasnost na naprijed navedeni urbanistički projekat, data od strane »Aura Vitalis« d.o.o. Budva, vlasnika kat. parcele 1268 KO Bečići i Stojković Stojka iz Rafailovića, vlasnika kat. parcela 1272/1 i 1273/2 KO Bečići, ovjerena kod notara Polović Irene iz Budve, OVP 43/2018, od 18.01.2018. godine,
- Glavni projekat - faza arhitekture, vodovoda i kanalizacije i Elaborat energetske efikasnosti, broj G 01-09/17, od 02.10.2017. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 118/2017, od 10.10.2017. godine, koji je izradio »Arhibiro« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 7756862, od 22.08.2017. godine, izdata od »Generali Osiguranje Montenegro« AD Podgorica,

- Glavni projekat - faza konstrukcije, broj G 02/10/17, od 02.10.2017. godine, koji je izradio »Prostor Plus MN« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 7757108, od 01.11.2017. godine, izdata od »Generali Osiguranje Montenegro« AD Podgorica,

- Glavni projekat - faza jake struje i slabe struje, broj 81/10-17, od oktobra 2017. godine, koji je izradio »Arhi-project« d.o.o. Nikšić; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-29432, od 14.11.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj 04-10/17, od 09.10.2017. godine, koji je izradio »Ambijent« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 0570655/1, od 23.10.2017. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,

- list nepokretnosti – prepis, broj 1147 i 1347 i izvod, broj 710, svi od 13.12.2017. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,

- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora »Aura Vitalis« d.o.o. Budva, broj 7757053, od 16.10.2017. godine, izdata od »Generali Osiguranje Montenegro« AD Podgorica,

- saglasnost na tehničku dokumentaciju, izdata od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Budva, broj 01-7418/2, od 01.12.2017. godine,

- Elaborat zaštite od požara, broj 237.10, od 24.10.2017. godine, koji je izradio »Lars Fire« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28637, od 21.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Revizija elaborata zaštite od požara, broj 237/17-», od 25.10.2017. godine, koji je izradio »Decom Montenegro« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 7756294, od 23.02.2017. godine, izdata od »Generali Osiguranje Montenegro« AD Podgorica,

- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 30-228/17-UPI-6070/2, od 12.01.2018. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorata za vanredne situacije,

- ocjena (revizija) iz zaštite na radu, broj 113/01/17, od 24.10.2017. godine, izdata od »Montinspekt« d.o.o. Podgorica,

- akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 07-U-725/2, od 13.12.2017. godine, u kojem se konstatuje, između ostalog, da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih DUP-om »Bečići«,

- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-931, od 22.12.2017. godine, izdato od Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, i uplatnica od 06.12.2017. godine,

- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 01-3420/1, od 22.12.2017. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: Garaža: 349,84 m² + Suteran (garaža): 357,19 m² + Prizemlje: 249,57 m² + I sprat: 282,39 m² + II sprat: 282,39 m² + III sprat: 282,39 m² + IV sprat: 282,39 m² + V sprat: 298,28 m² + VI sprat: 298,28 m² + VII sprat: 289,11 m²,

- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-853/1, od 26.12.2017. godine, u kojoj je, između ostalog, navedeno:

»Ugovor je zaključen sa odloženim načinom plaćanja. Prilikom izdavanja upotrebne dozvole, investitor je u obavezi da Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj, dostavi potvrdu o izmirenim obavezama shodno ugovoru.

Investitor je ostvario popust po osnovu ugradnje kamene fasade, površine 119,97 m², u iznosu od 1.679,55 €. 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 596/17, od 28.11.2017. godine i potvrda, broj 01-17/16560, od 29.11.2017. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za iznos od 80%, kao i potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj 043-03-2731, od 25.12.2017. godine, za iznos od 20%.

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 06-062-2403/1, od 23.11.2017. 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 traženog dokaza, od nadležnog organa, isti nije dostavljen (dostavnica sa datumom urednog dostavljanja - potpis od 27.11.2017. 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-806/1, od 02.10.2017. 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.

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 zahtjevu, broj 06-062-U-806/1, od 02.10.2017. 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:

- Imenovanim
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- Arhivi

RJEŠENJE OBRADILA,
Desa Simović, dipl. pravnik

Desa Simović

TEHNIČKA OBRADA UTU,
mr Mladen Ivanović, dipl.ing.arh.

Mladen Ivanović



SEKRETAR,
Stevo Davidović

Stevo Davidović