

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
**Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj**
Broj: 06-062-U-768/215
Budva, 08.02.2018. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Jovanović Dušana iz Kotora, punomoćnika »SEA RESIDENCE« D.O.O. PODGORICA, broj 06-062-U-768/1, od 22.09.2017. 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), donosi

R J E Š E N J E

1. **ODOBRAVA SE »SHILO M« D.O.O. PODGORICA**, izgradnja turističkog objekta - hotel 3* - **faza II B**, na dijelu urbanističke parcele br. 20, koji čine katastarske parcele br. 238/4, 237/2 i 237/3, sve KO Reževići I, u zahvatu LSL »Poljane«, a u svemu prema Idejnom projektu, broj 2109/17, koji je izradio »ID Plus« d.o.o. Budva, evidentiran kod ovog Sekretarijata, pod brojem 133/2017 i Izvještaju o reviziji idejnog projekta, broj 091/17-B, koji je izradio »Lisina« d.o.o. Nikšić, bruto građevinske površine: 263,89 m² (Suteren: 100,51 m² + Prizemlje: 100,51 m² + I Sprat: 62,89 m²). Spratnost objekta je: S+P+1.

2. **Građenje objekta iz tačke 1 ovog rješenja investitor može započeti na osnovu ove građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.**

3. 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.

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

5. 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.

6. Investitor je dužan da sedam dana prije početka građenja objekta prijavi radove nadležnom inspekcijском 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 objekta obezbijedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija.

8. Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, 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 01-214/1, od 31.01.2018. godine.**

10. Investitor je dužan da prije podnošenja zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole, dostavi pozitivan zapisnik Ekološke inspekcije o ispunjenosti uslova propisanih Elaborem procjene uticaja na životnu sredinu za predmetni objekat.

Obrazloženje

Jovanović Dušan iz Kotora, punomoćnik »SEA RESIDENCE« D.O.O. PODGORICA, podnio je zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-768/1, od 22.09.2017. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta - hotel 3* - II faza, na urbanističkoj parceli br. 20, koju čini katastarska parcela br. 238/4 KO Reževići I, u zahvatu LSL »Poljane«.

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

- urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-061-1624/2, od 22.08.2017. godine,
- izvod iz LSL »Poljane« (»Službeni list CG - opštinski propisi«, br. 25/11),
- Idejno rješenje urbanističke parcele br. 20, koju čine kat.parcele 238/4 i dio kat.parcele 237 KO Reževići I, u zahvatu LSL »Poljane« br. 2309/17, od 23.09.2017. godine, koji je izradio »ID Plus« d.o.o. Budva, evidentiran kod ovog Sekretarijata, pod brojem 133/2017, od 11.10.2017. godine, i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28682, od 22.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Revizija idejnog rješenja, br. 219/17-B, od septembra 2017. godine, koju je izradio »Lisina« d.o.o. Nikšić, i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28701, od 24.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Izjava »FENIX LTD«, data od ovlaštenog lica u Okružnom sudu u Tel Avivu Jaffa, prevedena od strane tumača, dana 04.02.2018. godine, u kojoj imenovani kao vlasnici kat.parcele 238/7 KO Reževići I prema evidenciji iz lista nepokretnosti - prepis br. 960 za KO Reževići I, čiji se objekat nalazi na dijelu UP 20 u zahvatu LSL »Poljane«, daju saglasnost kompaniji »Silo M« d.o.o. Podgorica da grade hotele (faza IIA i faza IIB), na kat.parceli br.238/4. 237/2 i 237/3 KO Reževići I, na preostalom dijelu predmetne urbanističke parcele, sve u skladu sa Revidovanim idejnim rješenjem, broj 2309/17, od 23.09.2017. godine, koji je izradio »ID PLUS« d.o.o. Budva,
- Idejni projekat - faza arhitekture, broj 2109/17, od 25.09.2017. godine, koji je izradio »ID Plus« d.o.o. Budva, evidentiran od strane ovog Sekretarijata pod brojem 133/2017, od 11.10.2017. godine i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28682, od 22.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Idejni projekat - faza konstrukcije, označen brojem 47/17, od 16.10.2017. 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 instalacija vodovoda i kanalizacije, označen brojem 714/4, od 25.09.2017. godine, koji je izradio »Studio K« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-30073, od 30.01.2018. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Idejni projekat - faza električne instalacije jake struje, označen brojem 590, od 18.09.2017. godine, koji je izradio »Lines« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28664, od 30.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Idejni projekat - faza električne instalacije slabe struje, označen brojem 40, od 09.05.2017. godine, koji je izradio »Fil-Electronics« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28433, od 17.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,



- Izvještaj o reviziji idejnog projekta, broj 091/17-B, od septembra 2017. godine, koji je izradio »Lisina« d.o.o. Nikšić; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28701, od 24.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- listovi nepokretnosti – prepis, broj 1165 i 1136, oba od 07.02.2018. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,
- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora, broj 0570679/7, od 16.01.2018. godine, izdata od Lovćen 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 01-7251/2, od 17.11.2017. godine i broj 01-7049/2, od 13.11.2017. godine,
- rješenje o izdavanju saglasnosti za priključenje, izdato od d.o.o. "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, broj 30-20-5916, od 01.12.2017. 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,
- Rješenje ovog Sekretarijata, broj 06-063-U-906/9, od 29.01.2018. godine, kojim je data saglasnost na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu izgradnje hotela sa 3*,
- mišljenje na projektnu dokumentaciju, broj ID 2017. godine, izdata od Crnogorskog telekoma AD Podgorica,
- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/17-UPI-5665/2, od 08.12.2017. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,
- ocjena (revizija) iz zaštite na radu, broj 098/01/17, od 09.10.2017. godine, izdata od strane »Montinspekt« d.o.o. Podgorica,
- akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 07-U-706/2, od 12.12.2017. godine, u kojem se konstatuje, između ostalog, da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih LSL »Poljane«,
- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 21-216-U-6, od 30.01.2018. godine, izdato od Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, i uplatnica od 31.01.2018. godine,
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 01-214/1, od 31.01.2018. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: 263,89 m² (Suteran: 100,51 m² + Prizemlje: 100,51 m² + I Sprat: 62,89 m²).
- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-13/1, od 31.01.2018. godine, u kojoj je, između ostalog, navedeno:
»Investitor je ostvario popust po osnovu ugradnje kamene fasade, površine 180,89 m², u iznosu od 2.713,35€. 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 598/17, od 28.11.2017. godine i potvrda, broj 18-322/1, od 01.02.2018. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, kao i potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj 21-213-102, od 06.02.2018. godine.

U postupku koji je prethodio donošenju ovog rješenja utvrđeno je sljedeće:

- Da je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnesen na ime »SEA RESIDENCE« D.O.O. PODGORICA, koji je Idejnim projektom, broj 2109/17, od 25.09.2017. godine, evidenciono ovjeren kod ovog Sekretarijata pod brojem 133/2017, od 11.10.2017. godine, kao i svim saglasnostima pribavljenih po službenoj dužnosti, označen kao investitor radova;

- Da je naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju hotela sa 3*, kao i naknadu za izgradnju Regionalnog sistema vodosnabdjevanja u cijelini izmirio »SILO M« d.o.o. Podgorica;

- Da je uz Zapis notara o potvrdi privatne isprave UZZ 988/17, od 15.11.2017. godine, dostavljen kupoprodajni Ugovor, između »SEA RESIDENCE« D.O.O. PODGORICA, kao prodavca i »SHILO LIMITED« sa sjedištem u Nikoziji Kipar, kao kupca. Na osnovu prednjeg izvršena je prodaja nepokretnosti koje su upisane u listu nepokretnosti- prepis broj 1165 i prepis broj 1136 oba KO Reževići I, za nepokretnosti koje su označene kao kat.parcela 238/4 po kulturi šume 3 klase, površine 2215 m², dvorište površine 198 m², ukupne površine 2413 m² i kat.parcela 237/2, po kulturi nekategorisani putevi, površine 6 m² i kat.parcela 237/3, po kulturi nekategorisani putevi, površine 3 m², svojina prodavca u obimu prava 1/1;

- Notarski zapis Odluke o povećanju osnovnog kapitala društva, UZZ 1048/17, od 05.12.2017. godine, kojom osnivač »Shilo Limited« u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima Crne Gore povećava osnovni kapital Društva »Shilo M« d.o.o. Podgorica, na način što nepokretnosti čiji je on vlasnik s obim prava 1/1 unosi u osnovni kapital Društva;

Imajući u vidu naprijed izneseno, kao i činjenicu da je, prema listovima nepokretnosti- prepis broj 1165 i 1136 KO Reževići I, od 07.02.2018. godine, kao nosilac prava svojine upisan »Shilo M« d.o.o. Podgorica, sa obimom prava 1/1, to je valjalo stvarnog nosioca prava svojine na predmetnim nepokretnostima označiti kao investitora, odnosno odlučiti kao u stavu 1 dispozitiva ovog rješenja.

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 06-062-2286/1, od 02.11.2017. godine, tražio od Crnogorskog telekoma AD Podgorica, izdavanje saglasnosti na revidovani Idejni 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 06.11.2017. 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-768/1, od 22.09.2017. 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 vodosnabdjevanja 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-767/1, 22.09.2017. 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
- Građ. inspekciji
- Urban. inspekciji
- Arhivi

RJEŠENJE OBRADILA,
Vesna Ivanović, dipl.pravnik

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

