

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-763/197-2017.

Budva, 30.01.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Radovanović Perice iz Budve, punomoćnika »HELP MONTENEGRO« d.o.o. Budva, broj 06-062-U-763/1, od 21.09.2017. 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 »HELP MONTENEGRO« D.O.O. BUDVA, izgradnja turističkog objekta - vila 3 (faza III), na dijelu urbanističke parcele br. 21, koji čine djelovi katastarskih parcela br. 1783/5, 1784, 1785 i 1790/3, sve KO Reževići I, u zahvatu LSL Stambeno-turistička zona niske gustine »Skočiđevojka«, a u svemu prema Glavnom projektu, broj 100/2017, koji je izradio »Tria« d.o.o. Budva i Reviziji glavnog projekta, broj RV 73/09/17, koju je izradio »Kalos« d.o.o. Budva, bruto građevinske površine: 200,15 m<sup>2</sup> (Suteren: 33,85 m<sup>2</sup> + Prizemlje: 87,10 m<sup>2</sup> + I sprat: 79,20 m<sup>2</sup>) + Suteren (tehničke prostorije): 48,15 m<sup>2</sup>, spratnosti objekta: S+P+1.

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 01-132/1, od 23.01.2018. godine.**

## O b r a z l o Ź e n j e

Radovanović Perica iz Budve, punomoćnik »HELP MONTENEGRO« d.o.o. Budva, podnio je zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-763/1, od 21.09.2017. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta - vila 3 (faza III), na dijelu urbanističke parcele br. 21, koji čine djelovi katastarskih parcela br. 1783/5, 1784, 1785 i 1790/3, sve KO Reževići I, u zahvatu LSL Stambeno-turistička zona niske gustine »Skočiđevojka«.

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

- urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-061-965/2, od 08.06.2017. godine,
- izvod iz LSL Stambeno-turistička zona niske gustine »Skočidevojka« (»Službeni list CG - opštinski propisi«, broj 54/10),
- Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja terena, koji je izradio »Geotehnika« d.o.o. Bijelo Polje; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-26483, od 29.01.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranje AD Podgorica,
- Idejno rješenje urbanističkih parcela UP br. 21 i UP br. 22, označeno brojem 13-URŠ/17, od 15.06.2017. godine, koje je izradio »Tria« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28292, od 17.07.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranje AD Podgorica,
- Dopuna projektne dokumentacije Idejnog rješenja urbanističkih parcela UP br. 21 i UP br. 22, označen brojem 13-URŠ/17-2, od oktobra 2017. godine, koju je izradio »Tria« d.o.o. Budva,
- Revizija idejnog urbanističkog rješenja, broj RV 70/09/17, od septembra 2017. godine, koju je izradio »Kalos« d.o.o. Budva; i polisa osiguranja imovine, broj 057524/5, od 15.10.2017. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- Glavni projekat, označen brojem 17-TD/17, od juna 2017. godine, evidentiran od strane ovog Sekretarijata pod brojem 100/2017, od 22.09.2017. 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 Osiguranje AD Podgorica,
- Glavni projekat konstrukcije, označen brojem 36-3/17, od 11.07.2017. godine, koji je izradio »Team Pro« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 0583878, od 26.02.2018. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- Glavni projekat električnih instalacija jake struje, označen brojem JCG- 7-14-1148-JS, od 30.06.2017. godine; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28610, od 21.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranje AD Podgorica,
- Revizija glavnog projekta, broj RV 73/09/17, od septembra 2017. godine, koju je izradio »Kalos« d.o.o. Budva; i polisa osiguranja imovine, broj 057524/5, od 15.10.2017. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- saglasnost Perice Radovanovića, izvršnog direktora »Gumista« d.o.o. Bar, koja je vlasnik kat. parcele 1790/3 KO Reževići I, koja čini dio UP 21, data »Help Montenegro« d.o.o. Budva, da može da gradi objekat na UP 21 u skladu sa Idejnim rješenjem, ovjerena od strane notara Polović Irene, sa sjedištem u Budvi, OVP-4392/2017, od 06.10.2017. godine,
- list nepokretnosti – prepis, broj 734, od 28.03.2018. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,
- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora »Help Montenegro« d.o.o. Budva, broj 00052564, od 26.09.2017. godine, izdata od »Sava Osiguranje« 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 01-1364/2, od 21.03.2016. godine i broj 01-6766/2, od 07.11.2017. godine,
- Elaborat energetske efikasnosti, označen brojem 03-EEE/17, od 29.09.2017. 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 Osiguranje AD Podgorica,
- Revizija Elaborata energetske efikasnosti, označen brojem RV EEE 03/17, od oktobra 2017. godine; i polisa osiguranja imovine, broj 057524/5, od 15.10.2017. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« 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,



- mišljenje na projektnu dokumentaciju, broj ID 13958, od 06.10.2017. godine, izdata od Crnogorskog telekoma AD Podgorica,
- Elaborat zaštite od požara, broj ZOP 441/3-09/17, od 28.09.2017. 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 Osiguranje AD Podgorica,
- Tehnička kontrola - Revizija elaborata zaštite od požara, broj 548-3/17, od 29.09.2017. godine, koji 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 Osiguranje AD Podgorica,
- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/17-UPI-4996/2, od 06.10.2017. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,
- Elaborat zaštite na radu, broj ZNR 266/3-09/17, od 28.09.2017. 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 Osiguranje AD Podgorica,
- Revizija (ocjena) tehničke dokumentacije o primjeni propisanih mjera i tehničkih normativa zaštite na radu, broj 549/3-R/17, od 29.09.2017. godine, koji 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 Osiguranje AD Podgorica,
- akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 07-U-649/2, od 11.10.2017. godine, u kojem se konstatuje, između ostalog, da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih LSL »Skočiđevojka«,
- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-601, od 11.10.2017. godine, izdato od Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, i uplatnica od 16.10.2017. godine,
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 01-132/1, od 13.01.2018. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: Suteran: 33,85 m<sup>2</sup> + Prizemlje: 87,10 m<sup>2</sup> + I sprat: 79,20 m<sup>2</sup> + Tehničke prostorije (suteran): 48,15 m<sup>2</sup>,
- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-42/1, od 26.03.2018. godine, u kojoj je, između ostalog, navedeno:  
»Investitor je ostvario popust po osnovu ugradnje kamene fasade, površine 33,20 m<sup>2</sup>, u iznosu od 498,00 €, kao i popust po osnovu ugradnje solarnih kolektora, površine 17,85 m<sup>2</sup>, u iznosu od 3.570,60 €. 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 493/17, od 12.10.2017. godine i potvrda, broj 01-17/16046, od 30.10.2017. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, kao i potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj 043-2543, od 31.10.2017. 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 06-062-1951/1, od 29.09.2017. 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 01.10.2017. 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-763/1, od 21.09.2017. 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 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 predmetnom 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
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- Arhivi

**RJEŠENJE OBRADILA,**  
Vesna Ivanović, dipl. pravnik

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

**SEKRETAR,**  
Stevo Davidović



*Mladen Ivanović*