

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-062-U-823/132/2-2016
Budva, 20.02.2017. godine

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Radulović Desimira, punomoćnika Nikčević Luke iz Nikšića, broj 06-062-U-823/1, od 26.09.2016. 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 NIKČEVIĆ LUKI iz Nikšića, izgradnja turističke vile, na urbanističkoj parceli br. 7, koju čine katastarske parcele br. 673/3, 674/1 i 685 KO Reževići I, u zahvatu LSL "Bare", a u svemu prema Idejnom projektu, broj 4-912/7, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 49/2016, koji je izradio "LD Gradnja" d.o.o. Nikšić i Reviziji idejnog projekta, broj 215-7/16, koju je izradio "Kov-Atelje" d.o.o. Nikšić, prema kojem ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta iznosi: 445,37 m² (Suteren - 175,24 m², Prizemlje - 155,37m² i 1 Sprat - 114,76 m²) + Tehničke prostorije i garaža (Podrum - 51,79 m², Suteren - 194,17 m² i Prizemlje - 54,14 m²). Spratnost objekta: S+P+1.

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

O b r a z l o ž e n j e

Radulović Desimir, punomoćnik Nikčević Luke iz Nikšića, podnio je zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-823/1, od 26.09.2016. godine, da mu se odobri izgradnja turističke vile, na urbanističkoj parceli br. 3, koju čine katastarske parcele br. 668 i 669 i djelovi katastarskih parcela br. 674 i 685 KO Reževići I, u zahvatu LSL "Bare".

Kako u Zakonom predviđenom roku za izdavanje građevinske dozvole od 30 dana, investitor nije regulisao obavezu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kod Sekretarijata za investicije i planiranje prostora Opštine Budva, kao ni naknadu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja kod JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", ovaj Sekretarijat je donio Zaključak o prekidu postupka, broj 06-062-U-823/132, od 25.11.2016. godine. Dostavom dokaza o naprijed regulisanim obavezama, stekli su se uslovi da se prekinuti postupak nastavi.

Pregledom podnesenog zahtjeva i dostavljene dokumentacije, utvrđeno je, takode, da je imenovani, zahtjevom broj 06-062-U-594/1, od 24.06.2016. godine, pokrenuo 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-594/83, od 25.07.2016. godine.

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine, razmotrio je podneseni zahtjev, broj 06-062-U-823/1, od 26.09.2016. 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 06-01-4924/1, od 18.06.2012. godine,
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, broj 255, od 16.06.2016. godine, koji je izradio »Navstar 7« d.o.o. Nikšić, evidentiran u spisku prijava Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, pod brojem 20/2016, od 30.06.2016. godine,
- Rješenje Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, broj 954-104-U-3453/16, od 20.09.2016. godine, kojim se vrši parcelacija nepokretnosti u katastarskom operatu KO Reževići I, ovjereno od strane notara Kostić Lele iz Nikšića, broj OVP 283/2017, od 17.02.2017. godine,
- izvod iz LSL "Bare" ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 11/12),
- Idejni projekat, broj 4-912/7, od 21.06.2016, godine, koji je izradio "LD Gradnja" d.o.o. Nikšić; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-22692, od 22.02.2016. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Izveštaj o reviziji idejnog projekta, broj 215-7/16, od 21.06.2016. godine, koju je izradio "Kov-Atelje" d.o.o. Nikšić; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-26130, od 02.12.2016. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- list nepokretnosti – prepis, broj 783, od 17.01.2017. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,
- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora Nikčević Luku, broj 6-25789, od 18.10.2016. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- saglasnosti na tehničku dokumentaciju, izdate od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Budva, broj 01-4191/2, od 20.07.2016. godine i broj 01-4191/3, od 26.07.2016. godine,
- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/16-3339/2, od 18.07.2016. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,
- Ocjena (revizija) o propisanim mjerama zaštite na radu, izdata od MI "Montinspekt" d.o.o. Podgorica, broj 153/01/16, od 20.10.2016. godine; i polisa osiguranja imovine, broj 0571157/8, od 26.09.2016. godine, izdata od "Lovćen Osiguranje" AD Podgorica,
- akt Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent Opštine Budva, broj 07-U-328/2, od 17.08.2016. godine, u kojem se konstatuje da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih LSL "Bare",





- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-571, od 21.10.2016. godine, izdato od Sekretarijata za privredu i finansije - Odjeljenja za utvrđivanje i naplatu lokalnih javnih prihoda, i uplatnica od 24.10.2016. godine,

- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 001-3015/1, od 28.12.2016. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: Tehnička etaža (garaže): 51,79 m² + Suteran: 175,24 m² + Ostave: 194,17 m² + Prizemlje: 155,37 m² + Trem: 25,04 m² + Garaža: 29,10 m² + I sprat: 114,76 m² + Trem: 2,3 m²;

- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-760/1, od 30.12.2016. godine.

- obračun JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 67/16, od 25.10.2016. godine i potvrda, broj 01-16/12254, od 30.12.2016. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za iznos od 80%, kao i potvrda Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva, broj 043-3, od 19.01.2017. godine, za iznos od 20%.

- Rješenje ovog Sekretarijata, broj 06-063-U-777/14, od 09.02.2017. godine, o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističke vile, na urbanističkoj parceli br. 7, koju čine kat.parcele 674, 685 KO Reževići I, u zahvatu LSL »Bare«.

Postupajući po zahtjevu broj 06-062-U-594/1, od 24.06.2016. godine, 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 06-062-1234/1, od 07.07.2016. 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 12.07.2016. 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-823/1, od 26.09.2016. 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, orjentacionom 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, orjentacionoj 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-823/1, od 26.09.2016. 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:

- Nikčević Luki
- Građ. inspekciji
- Urban. inspekciji
- Arhivi

RJEŠENJE OBRADILA,
Desa Simoyić, dipl. pravnik

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



SEKRETAR,
Danijela Marotić

Mladen Ivanović