

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-71/41
Budva, 20.06.2017. god.

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Čabarkapa Gorana, punomoćnika »Kelly Anne Montenegro Property Development« doo Bar, broj 06-062-U-71/1, od 31.01.2017. 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 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list Crne Gore", broj 32/11), d o n o s i

R J E Š E N J E

1. **ODOBRAVA SE »CROSSMEDIA AGENCY« DOO PODGORICA, izgradnja turističke vile**, na urbanističkoj parceli broj 91, koju čine katastarske parcele br. 54/1, 57/1 i 55/3 KO Reževići I, u zahvatu LSL »Blizikuće«, a u svemu prema Glavnom projektu broj 3/2017, koji je izradio »Basketing« doo Bar i Izvještaju o reviziji glavnog projekta br. 145/1, od 19.12.2016.godine, koji je izradio »Del projekt« doo Budva, ukupne bruto građevinske površine: podrum (garaža i tehnički prostor)- 45 m² + nadzemne etaže- 424 m², spratnosti: S(G)+P+1+Pk.

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 br. 01-282/1, od 06.02.2017. godine.**

O b r a z l o ž e n j e

Čabarkapa Goran, punomoćnik »Kelly Anne Montenegro Property Development« doo Bar, podnio je zahtjev ovom Sekretarijatu br. 06-062-U-71/1, od 31.01.2017. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističke vile na urbanističkoj parceli br. 91, koju čine katastarske parcele br. 54/1, 57/1 i 55/3, KO Reževići I, u zahvatu LSL »Blizikuće«.

Pregledom podnesenog zahtjeva i dostavljene dokumentacije, utvrđeno je da su imenovani, zahtjevom broj 06-062-U-967/1, od 21.12.2016. godine, pokrenuli 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 po zahtjevu investitora, postupak za izdavanje građevinske dozvole, obustavljen zaključkom br. 06-062-U-967/3, od 20.01.2017. godine.



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, razmotrio je podneseni zahtjev, broj 06-062-U-71/1, od 31.01.2017. godine, sa priloženom dokumentacijom, pa nalazi da se 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 06-061-2068/2, od 03.11.2016. godine, sa izvodom iz LSL »Blizikuće«;

- Glavni projekat- faze: arhitektura, konstrukcija, vodovod i kanalizacija, uređenje terena i elaborat energetske efikasnosti, broj 010-09/16, od septembra 2016. godine, evidenciono ovjeren kod ovog Sekretarijata pod brojem 03/2017, od 17.01.2017. godine, koji je izradio »Basketing« doo Bar i polisa osiguranja imovine br. 0568026/0, od 11.10.2016. godine, izdata od »Lovćen osiguranje« AD Podgorica- Filijala Bar,

- Glavni projekat- faza električnih instalacija jake struje, broj P-08/10, od 06.10.2016. godine, koji je izradio »Novel« doo Bar i polisa osiguranja imovine br. 0568044/0, od 02.11.2016. godine, izdata od »Lovćen osiguranje« AD Podgorica- Filijala Bar;

- Glavni projekat- faza električnih instalacija slabe struje, broj 42-16-262, od 18.11.2016. godine, koji je izradio »Elektro centar Lekić« doo Bar i polisa za osiguranje imovine br. 0568104/6, od 15.01.2017. godine, izdata od »Lovćen osiguranje« AD Podgorica- Fil. Bar;

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj 145/16, od 19.12.2016. godine, koji je izradio »Del projekt« doo Budva i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-25511, od 23.09.2016. godine, izdata od »Uniqa osiguranje« AD Podgorica;

- list nepokretnosti – prepis, broj 745, KO Reževići I, od 15.02.2017. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine, na kat. parcelama br. 54 i 57/1, obje KO Reževići I, u cjelosti, sa teretom hipoteke »Lovćen banke« ad Podgorica, upisan »Kelly Anne Montenegro Property Development« doo Bar;

- saglasnost »Lovćen banke« ad Podgorica, kao hipotekarnog povjerioca, broj I-1807, od 22.02.2017. godine;

- list nepokretnosti – prepis, broj 745, KO Reževići I, od 16.06.2017. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine, na katastarskim parcelama br. 54/1, 54/2, 57/1 i 57/3, sve KO Reževići I, u cjelosti, sa teretom hipoteke »Lovćen banke« ad Podgorica, upisan »CrossMedia Agency« doo Podgorica;

- Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ br. 46/17, od 30.01.2017. godine, zaključen kod notara Knežević Dalibora, u Budvi, između »KELLY ANNE MONTENEGRO PROPERTY DEVELOPMENT« doo Bar i »CROSSMEDIA AGENCY« doo Podgorica;

- list nepokretnosti – izvod, broj 1044, KO Reževići I, od 16.06.2017. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, prema kojem je kao nosilac prava raspolaganja, na katastarskoj parceli br. 55/3, KO Reževići I, u cjelosti, bez tereta i ograničenja, upisana Opština Budva;

- Odluka Skupštine opštine Budva o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. 91, u skladu sa LSL »Blizikuće«, broj 10-308/1, od 27.03.2017. godine (»Službeni list Crne Gore- opštinski propisi« br. 13/17);

- Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ br. 263/2017, od 18.05.2017. godine, zaključen kod notara Vukčević Slavke, u Budvi, između OPŠTINE BUDVA, kao prodavca i »CROSSMEDIA AGENCY« doo Podgorica, kao kupca;

- polisa za osiguranje od odgovornosti za investitora »CROSSMEDIA AGENCY« doo Podgorica, br. 6-27973, od 13.06.2017. godine, izdata od »Uniqa osiguranje« AD Podgorica;

- elektroenergetska saglasnost, rješenje »Crnogorskog elektrodistributivnog sistema« doo Podgorica br. 10-10-504, od 06.02.2017. godine,

- tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije i saglasnost na tehničku dokumentaciju, izdati od "Vodovod i kanalizacija" doo Budva, broj 01-7176/2, od 16.11.2016. godine i broj 01-8313/2, od 16.01.2017. godine;



- mišljenje na projektnu dokumentaciju, broj ID 11926, od 16.01.2017. godine, izdata od Crnogorskog telekoma AD Podgorica,
- Glavni projekat zaštite od požara, broj 725/16, od 05.12.2016. godine, koji je izradio »MMK Control« doo Bar i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-25391, od 12.09.2016. godine, izdata od »Uniqa osiguranje« AD Podgorica,
- Revizija glavnog projekta Elaborata zaštite od požara, broj 108-216, od 28.12.2016. godine, urađena od strane »S&T sistem« doo Podgorica i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-26203, od 07.12.2016. godine, izdata od »Uniqa osiguranje« AD Podgorica,
- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 04-UPI-228/17-41/3, od 16.01.2017. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,
- Elaborat zaštite na radu, broj 016-09/16, od septembra 2016. godine, koji je izradio »Basketing« doo Bar i polisa osiguranja imovine br. 0568026/0, od 11.10.2016. godine, izdata od »Lovćen osiguranje« AD Podgorica;
- Ocjena (revizija) sa aspekta zaštite na radu, broj 680-R/16, od 20.12.2016. godine, koji je izradio »MMK Control« doo Bar i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-25391, od 12.09.2016. godine, izdata od »Uniqa osiguranje« AD Podgorica;
- akt Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent Opštine Budva, broj 07-U-766/2-2016, od 28.02.2017. godine, u kojem se konstatuje da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih LSL »Blizikuće«,
- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-1, od 25.01.2017. godine, izdato od Sekretarijata za finansije - Sektor za utvrđivanje, naplatu i kontrolu lokalnih javnih prihoda, i uplatnica od 25.01.2017. godine,
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 01-282/1, od 06.02.2017. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina objekta na sljedeći način: podrum (garaža): 45 m² + prizemlje: 134 m² + 1 sprat: 158 m² + potkrovlje: 132 m²,
- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva, broj 11-29/1, od 27.02.2017. godine,
- obračun JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" broj 04/17, od 10.01.2017. godine i potvrda broj 01-17/12736, od 15.02.2017. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, kao i potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj 047-03-1230, od 16.06.2017. godine.

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

- da je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnesen na ime »Kelly Anne Montenegro Property Development« doo Bar, koji je glavnim projektom broj 010-09/16, od septembra 2016. godine, evidenciono ovjeren kod ovog Sekretarijata pod brojem 03/2017, od 17.01.2017. godine, kao i svim saglasnostima pribavljenim po službenoj dužnosti, označen kao investitor radova;
- da je naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkog objekta- vile, bruto građevinske površine 424 m² i 45 m² garaže, kao i naknadu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja u cjelini izmirio »Kelly Anne Montenegro Property Development« doo Bar;
- da je, na osnovu Notarskog zapisa Ugovora o prodaji, sačinjenog kog Notara Knežević Dalibora UZZ 46/17, od 30.01.2017. godine, zaključenim između »KELLY ANNE MONTENEGRO PROPERTY DEVELOPMENT« doo Bar, kao prodavca i »CROSSMEDIA AGENCY« doo Podgorica, kao kupca, izvršena prodaja nepokretnosti koje su upisane u listu nepokretnosti br. 745 KO Reževići I: kat. parcela br. 54 KO Reževići I- livada 5. klase, površine 287 m² i pašnjak 2. klase površine 130 m², kat. parcela br. 57/1 KO Reževići I- pašnjak 3. klase površine 108 m², svojina prodavca u obimu prava 1/1;
- da je zaključkom Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine broj 06-062-U-967/3, od 20.01.2017. godine, prekinut postupak za izdavanje predmetne građevinske dozvole do okončanja postupka otkupa zemljišta od Opštine Budva radi formiranja urb. parcele;



- da je Odlukom Skupštine opštine Budva, broj 10-308/1, od 27.03.2017. godine, izvršen prenos prava na nepokretnosti označenoj kao katastarska parcela br. 55/3 KO Reževići I, površine 5 m², neposrednom pogodbom, radi formiranja urbanističke parcele br. 91, a u skladu sa LSL »Blizikuće«, na preduzeće »**Kelly Anne Montenegro Property Development**« doo Bar;

- da je »Lovćen banka« ad Podgorica izdala saglasnost pod brojem I-1807, od 22.02.2017. godine, u kojoj se navodi:

»Lovćen banka ad Podgorica kao hipotekarni povjerilac, u predmetu upisa hipoteke na nepokretnosti u vlasništvu »Kelly Anne Montenegro Property Development« doo Bar iz LN br. 745, kat. parcela 54, livada 5. klase 287 m²; kat.parcela 54 pašnjak 2. klase 130 m²; kat. parcela 57 pašnjak 3. klase 108 m²; zabilježba stambene zgrade u izgradnji pov. 177 m², spratnosti 1p2, izjavljuje da je saglasna da hipotekarni dužnik može dobiti saglasnost za dobijanje građevinske dozvole. Takođe smo saglasni da se Opština Budva može upisati kao hipotekarni povjerilac II reda, za potrebe komunalnog opremanja zemljišta, shodno Ugovoru o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj: 001-282/1, od 06.02.2017. godine. Lovćen banka ad Podgorica ostaje upisana kao hipotekarni povjerilac I reda na predmetnim nepokretnostima.«;

- da je dana 18.05.2017. godine, Filipović Jelena, osnivač i ovlašćeni zastupnik »Crossmedia Agency« doo Podgorica podnijela zahtjev Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj za nastavak postupka za izdavanje građevinske dozvole br. 06-062-U-71/1, obzirom da je okončan postupak formiranja urbanističke parcele i sačinjen, kod Notara Vukčević Slavke iz Budve, notarski zapis Ugovor o prodaji UZZ br. 263/2017, od 18.05.2017. godine, zaključen između Opštine Budva, kao prodavca i »Crossmedia Agency« doo Podgorica, kao kupca;

Imajući u vidu sve naprijed izneseno, kao i činjenicu da je, prema listu nepokretnosti- prepis br. 745 KO Reževići I, od 16.05.2017. godine, dana 09. marta 2017. godine, izvršena promjena nosioca prava svojine na katastarskim parcelama br. 54/1, 54/2, 57/1 i 57/3 sve KO Reževići I, na način što je umjesto »Kelly Anne Montenegro Property Development« doo Bar upisan »**Crossmedia Agency**« doo Podgorica, to je valjalo stvarnog nosioca prava svojine na predmetnim nepokretnostima označiti kao investitora radova na izgradnji turističkog objekta- vile, odnosno odlučiti kao u stavu I dispozitiva ovog Rješenja.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je predmetni zahtjev za izdavanje građevinske dozvole 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.

Rješavajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole broj 06-062-U-71/1, od 31.01.2017. 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 Crne Gore", br. 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.

RJEŠENJE OBRADILA,
Dušanka Miskin- Labović, dipl. pravnik

Duška Miskin-Labović

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

Mladen Ivanović



Dostavljeno:

- Imenovanom
- Grad. inspekciji
- Urban. inspekciji
- Arhivi