

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i održivi razvoj  
Broj: 06-062-U-780/214  
Budva, 06.11.2017. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Šoć Nedeljke u ime »GALOP INŽENJERING« D.O.O. BUDVA, broj 06-062-U-780/1, 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 54/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

## R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE »GALOP INŽENJERING« D.O.O. BUDVA, izgradnja apartmanskog objekta na urbanističkoj parceli br. 3, u bloku br. 1, koju čine katastarske parcele 507/7, 507/13, 507/16, 507/21 i 1633/2 sve KO Budva, u zahvatu DUP-a »Rozino I«, a u svemu prema Idejnom projektu, br. 87/17, izrađen od strane »Kotor Arh« d.o.o. Kotor, evidentiran od strane ovog Sekretarijata pod brojem 105/2017 i revizijom Idejnog projekta, br. 225/17 koju je izradio »All-Ing« d.o.o. Kotor, bruto građevinske površine objekta: Nadzemne etaže (apartmani): 5.121,42 m<sup>2</sup> (I sprat: 853,57 m<sup>2</sup> + II sprat: 853,57 m<sup>2</sup> + III sprat: 853,57 m<sup>2</sup> + IV sprat: 853,57 m<sup>2</sup> + V sprat: 853,57 m<sup>2</sup> + Povučena etaža - objekat: 643,13 m<sup>2</sup> + terase: 210,44 m<sup>2</sup>) + Prizemlje - Poslovno: 802,61 m<sup>2</sup> + Podzemne etaže: 1.922,58 m<sup>2</sup> (G2+G1). Spratnost objekta je: G2+G1+P+V+Povučena etaža.

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 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 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. 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 01-2946/1, od 02.11.2017. godine.





## O b r a z l o ž e n j e

Šoć Nedeljka, punomoćnik »Galop Inženjering« d.o.o. Budva, podnijela je zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-780/1, od 22.09.2017. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju apartmanskog objekta, na urbanističkoj parceli br. 3, u bloku br. 1, koju čine katastarske parcele br. 507/7, 507/13, 507/16, 507/21 i 1633/2 sve KO Budva, u zahvatu DUP-a »Rozino I«.

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

- urbanističko- tehnički uslovi, broj 06-061-1547/2, od 03.08.2017. godine,
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, br. 281, od 28.08.2017. godine, urađen od strane »Navstar 7« d.o.o. Bijelo Polje, evidentiran u spisku prijave pod br. 134/2017 ko Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva,
- Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje stambeno - poslovnog objekta na UP 3, blok br. 1, koja se sastoji od kat. parcela br. 507/7, 507/13, 507/16 i 1633/2 KO Budva, br. 1002-1/017, od 02.10.2017. godine urađen od strane »Geotehnika Montenegro« d.o.o. Nikšić,
- Rješenje Uprave za nekretnine - PJ Budva, br. 954-104-U-3826/17, od 02.10.2017. godine, o dozvoli promjene upisa na kat.operatu, sa imena »Novogradnja« d.o.o. na ime »Galop Inženjering« d.o.o. Budva,
- izvod iz DUP-a »Rozino I«,
- Idejni projekat, broj 87/17, od 18.09. 2017. godine, evidentiran od strane ovog Sekretarijata pod br. 105/2017, od 25.09.2017. godine, koji je izradio »Kotor Arh« d.o.o. Kotor i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-26795, od 20.02.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Izvještaj o reviziji idejnog projekta, broj 225/17, od 20.09. 2017. godine, koji je izradio »All - Ing« d.o.o. Kotor i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-28758, od 29.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- listovi nepokretnosti – prepis broj 3588 i 3897, oba od 02.11.2017. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,
- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora »Galop Inženjering« d.o.o. Budva, broj 6-29150, od 10.10.2017. godine, izdata od UNIQA 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 01-4801/2, od 09.08.2017. godine i broj 01-6393/3, od 26.10.2017. 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,
- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/17-UPI-5147, od 16.10.2017. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,
- ocjena (revizija) sa aspekta zaštite na radu, broj 562/17, od 30.09.2017. godine, urađena od strane »MMK Control« d.o.o. Bar,
- akt Sekretarijata za komunalno- stambene poslove Opštine Budva, broj 07-U-669/2, od 13.10.2017. godine, u kojem se konstatuje, između ostalog, da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih DUP-om,
- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-598, od 11.10.2017. godine, izdato od Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, i uplatnica od 13.10.2017. godine,



- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 01-2946/1, od 02.11.2017. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: Garaža 2 - 602,87 m<sup>2</sup> + Garaža 1 - 1.319,14 m<sup>2</sup> + Prizemlje (poslovno) 802, 61 m<sup>2</sup> + I Sprat: 853,57 m<sup>2</sup> + II Sprat: 853,57 m<sup>2</sup> + III Sprat: 853,57 m<sup>2</sup> + IV Sprat: 853,57 m<sup>2</sup> + V Sprat: 853,57 m<sup>2</sup> + Povučena etaža: 853,57 m<sup>2</sup> (Objekat: 643,13 m<sup>2</sup> + Terasa: 210,44 m<sup>2</sup>),

- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-819/1, od 03.11.2017. godine, u kojoj je, između ostalog, navedeno:

»Investitor je ostvario popust po osnovu ugradnje solarnih kolektora, površine 167,20 m<sup>2</sup>, u iznosu od 33.440,00 €. 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 510/17, od 17.10.2017. godine i potvrda, broj 01-17/16039, od 31.10. 2017. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, kao i potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj 043-03-6263, od 01.11.2017. 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 06-062-2070/1, od 04.10.2017. 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 10.10.2017. 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-780/1, 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 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.



U postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava se da li je idejni, odnosno glavni projekat izrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom.

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-780/1, od 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

*Vesna Ivanović*

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

*Mladen Ivanović*



**SEKRETAR,**  
Stevo Davidović