

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
**Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj**
Broj: 06-062-U- 56/11/2
Budva, 15.12.2017. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu »ZLATNA LIVADA« D.O.O. BUDVA, broj 06-062-U-56/1, od 27.01.2017. 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 CG", broj 32/11), d o n o s i

R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE **mldb. PAVLOVIĆ TEI iz Beograda**, izgradnja objekta - turistička vila (**VII faza**), na dijelu urbanističke parcele br. 43, koju čine katastarske parcele br. 1723/1 i 1726/1 KO Reževići I, u zahvatu UP-a "Turističko naselje Skočidevojka", a u svemu prema Glavnom projektu, broj 243/7, od novembra 2016. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 113/2016, od 12.12.2016. godine, koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva i Izvještaju o reviziji br. R-18-12/16, od 08.12.2016. godine, koji je izradio »Birch« d.o.o. Budva, prema kojim ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta iznosi : 255,39 m² (Suteren - tehničke prostorije: 83,01 m² + Nadzemne etaže: 172,38 m²), 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 inspekcijskom 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 01-3308/1, od 11.12.2017. godine.**

O b r a z l o ž e n j e

»ZLATNA LIVADA« D.O.O. BUDVA, podnijeli su zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-56/1, od 27.01.2017. godine, da im se odobri izgradnja objekta - turistička vila (**VII faza**), na dijelu urbanističke parcele br. 43, koju čine katastarske parcele br. 1710/2, 1711/1, 1713/1, 1714/1, 1722, 1723/1, 1724/1, 1709, 1712/1, 1725/1, 1726/1, 2990/2, 2990/3, 1708/2, KO Reževići I, u zahvatu UP-a "Turističko naselje Skočidevojka".

Kako u Zakonom predviđenom roku za izdavanje građevinske dozvole od 30 dana, investitor nije regulisao obavezu u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i formiranja urbanističke parcele, ovaj Sekretarijat je donio zaključak o prekidu postupka, broj 06-062-U-56/11, od 24.03.2017. godine. Dostavom naprijed navedenog dokaza stekli su se uslovi da se prekinuti postupak nastavi.

Pregledom podnesenog zahtjeva i dostavljene dokumentacije, utvrđeno je da je imenovani, zahtjevom broj 06-062-U-925/1, od 09.12.2016. 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-925/194, od 19.01.2017. godine.

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, razmotrio je podneseni zahtjev, broj 06-062-U-56/1, od 27.01.2017. 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 06-061-8499/2, od 08.12.2009. godine,
- izvod iz UP-a »Turističko naselje Skočidevojka« (»Službeni list Crne Gore - opštinski propisi« broj 7/2009),
- Idejno urbanističko rješenje, označeno brojem IDU 26/11/16, od novembra 2016. godine, koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva; i polisa osiguranja imovine, broj 0569032/7, od 15.10.2016. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- Izvještaj o reviziji Idejnog rješenja, broj R-5-12/16, od 08.12.2016. godine, koji je izradio »Birch« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 7756099, od 07.12.2016. godine, izdata od »Generali Osiguranje Montenegro« AD Podgorica,
- Prepis izvorne isprave - saglasnosti Kaloštrović Milana, ovjerena kod notara Vukčević Slavke iz Budve, OVP broj 6580-2/2016, od 02.12.2016. godine, ovjerena od strane istog notara, OVP br. 328-2/2017, od 02.02.2017. godine,
- Saglasnost za građenje turističkih vila na urbanističkoj parceli br. 43 KO Reževići I, u zahvatu UP »TN Skočidevojka«, UZZ br.505/2017, od 14.9.2017. godine i saglasnost UZZ br.524//2017, od 22.09.2017. godine, ovjerene kod notara Vukčević Slavke iz Budve,
- Glavni projekat - faza arhitekture, vodovoda i kanalizacije, broj 243/7, od novembra 2016. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 113/2016, od 12.12.2016. godine, koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 0570524/5, od 15.10.2017. godine, izdata od LOVĆEN Osiguranja AD Podgorica,
- Glavni projekat - faza konstrukcije, broj 103/16, od 02.12.2016. godine, koji je izradio »Genesis« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti broj 6-28757, od 29.08.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Glavni projekat - faza jake struje, broj 243/7/E, od novembra 2016. godine, koji je izradio »Kalos Ambijent« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti broj 0570514/4, od 11.09.2017. godine, izdata od Lovćen Osiguranja AD Podgorica,
- Elaborat energetske efikasnosti, broj eee 23/17-07, od februara 2017. godine, koji je izradio »Kalos« d.o.o. Budva i Izvještaj o reviziji Elaborata energetske efikasnosti, broj 04-EEE/17, od 07.02.2017. godine, koji je izradio »Tria« d.o.o. Budva,
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj R-8-12/16, od 08.12.2016. godine, koji je izradio »Birch« d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 7757224, OD 15.12.2017. godine, izdata od »Generali Osiguranje Montenegro« AD Podgorica,

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - parcelacija po DUP-u, broj 60/17, od 11.02.2017. godine, koji je uradio »Cading« d.o.o. Bar, evidencijom u spisak prijave Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 6/17, od 21.02.2017. godine i dopunski izvještaj parcelacije po DUP-u, broj 60-2/17, od 06.09.2017. godine, koji je izradio »Geozona« d.o.o. Bar,

- list nepokretnosti – prepis, broj 1141 i 1143, oba od 07.12.2017. godine, prema kojim je kao nosilac prava svojine na kat. parcelama 1723/1 i 1726/1 KO Reževići I, u cjelosti, upisana Pavlović Tea iz Beograda, a u rugrici »podaci o teretima i ograničenjima« - »opis prava«, upisano je maloljetstvo u korist Pavlović Tee,

- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora Pavlović Teu, broj 00057879, od 13.12.2017. godine, izdata od »Sava Osiguranje« AD Podgorica,

- saglasnost na tehničku dokumentaciju, izdata od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Budva, broj 01-8035/2, od 23.12.2016. godine,

- rješenje o izdavanju saglasnosti za priključenje, izdato od d.o.o. "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, broj 10-10-336, od 25.01.2017. godine,

- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 04-UPI-228/16-6536/2, od 27.12.2016. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorata za vanredne situacije,

- ocjena (revizija) iz zaštite na radu, broj 6016-R/16, od 05.12.2016. godine, izdata od strane »MMK CONTROL« d.o.o. Bar,

- rješenje Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, broj 06-063-U-37/10, od 16.03.2017. godine, kojim se daje saglasnost na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu izgradnje turističkih objekata - vila, na katastarskim parcelama br. 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1722, 1723 i 1724, KO Reževići I, u zahvatu UP-a »Turističko naselje Skočidevojka«, a koji je urađen u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Službeni list RCG«, broj 80/05 i »Službeni list CG«, broj 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13),

- akt Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent Opštine Budva, broj 07-U-726/2, od 18.01.2017. godine, u kojem se konstatuje, između ostalog, da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta,

- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-17, od 10.02.2017. godine, izdato od Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, i uplatnica od 13.02.2017. godine,

- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 01-3308/1, od 11.12.2017. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: Suteran - tehničke prostorije: 83,01 m² + Prizemlje: 82,37 m² + I sprat: 89,75 m²,

- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-845/1, od 13.12.2017. godine, u kojoj je kao napomena navedeno:

»Investitor je ostvario popust po osnovu ugradnje kamene fasade, površine 275,76 m², u iznosu od 4.136,40 €. 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 202/16, od 26.12.2016. godine i potvrda, broj 01-17/13226, od 24.03.2017. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za iznos od 80%, kao i potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj 043-06-21, od 01.02.2017. godine, za iznos od 20%.

U postupku donošenja ovog rješenja utvrđeno je i sljedeće:

- da su urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-061-8499/2, od 08.12.2009. godine, izdati za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli br. 43, koju čine kat. parcele br. 1710/2, 1711/1, 1713/1, 1714/1, 1722, 1723/1, 1724/1, 1709, 1712/1, 1725/1, 1726/1, 2990/2, 2990/3, 1708/2, KO Reževići I, u zahvatu UP-a "Turističko naselje Skočičevojka", te da su na Glavnom projektu, kao i na pribavljenoj dokumentaciji na isti, označene naprijed navedene kat. parcele;

- da je u Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - parcelacija po DUP-u, broj 60/17, od 11.02.2017. godine, koji je uradio »Cading« d.o.o. Bar, evidentiran u spisak prijave Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 6/17, od 21.02.2017. godine i dopunski izvještaj parcelacije po DUP-u, broj 60-2/17, od 06.09.2017. godine, koji je izradio »Geozona« d.o.o. Bar, precizirano da se turistička vila - VII faza, gradi na kat. parcelama br. 1723/1 - površine na planu 265 m² i br. 1726/1 - površine na planu 15 m²;

- da kompletna tehnička dokumentacija, kao i sve saglasnosti, glase na »Zlatna Livada« d.o.o. Budva, koja je u tom periodu bila upisana u list nepokretnosti, u cjelosti, kao nosilac prava svojine na predmetnim kat. parcelama;

- da je Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 01-3308/1, od 11.12.2017. godine, sa Opštinom Budva, zaključila Lidija Babović, punomoćnik Pavlović Tee, kao i da su potvrda o naplati naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, od 13.12.2017. godine i polisa osiguranja od odgovornosti, izdate na ime Pavlović Tee iz Beograda.

Imajući u vidu činjenicu da je od momenta podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, do donošenja ovog rješenja, došlo do promjene vlasništva na kat. parcelama 1723/1 i 1726/1 KO Reževići I, na način da je umjesto ranije upisanih »Zlatna Livada« d.o.o. Budva, upisana Pavlović Tea iz Beograda, to je valjalo u dispozitivu ovog rješenja istu i označiti kao investitora.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, broj 06-062-U-56/1, od 27.01.2017. 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 zahtjevu, broj 06-062-U-56/1, od 27.01.2017. 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 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:

- Pavlović Tei
- Urbanističko građevinskoj inspekciji
- Arhivi

RJEŠENJE OBRADILA,
Desa Simović, dipl. pravnik

TEHNIČKA OBRADA UTU,
Tamara Goliš, dipl.ing.arh.

SEKRETAR,
Stevo Davidović

