

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj  
Broj: 06-062-U-129/30  
Budva, 06.03.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "MITROVIĆ CO" D.O.O. BUDVA, broj 06-062-U-129/1, od 02.03.2015. 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 "MITROVIĆ CO" D.O.O. BUDVA, izvođenje radova na rekonstrukciji dijela turističkog objekta (hotelsko-obrazovni karakter) - objekat "B", a u cilju pretvaranja postojećih terasa u smještajni prostor turističke namjene - kondo hotel, na katastarskoj parceli 689/1 i dijelu katastarske parcele 689/2 KO Sveti Stefan, koje čine urbanističku parcelu br. 86, u zahvatu "Pržno-Kamenovo I" - dio "Pržno-Podličak", a u svemu prema Glavnom projektu, broj 25-02/15 (evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 15/2015), koji je izradio "Urbanist Project" d.o.o. Budva i Izvještaju o reviziji glavnog projekta, broj 2602/15-3, koji je izradio "Civil Engineer" d.o.o. Podgorica, prema kojem ukupna bruto površina dograđenog dijela iznosi: 275,40 m<sup>2</sup>, od toga na I spratu: 123,24 m<sup>2</sup> i na II spratu: 152,16 m<sup>2</sup>. Ukupna površina kompletnog objekta "B" iznosi: 1.726,49 m<sup>2</sup>, spratnosti: Po+S+P+2.

2. Investitor je dužan da radove na rekonstrukciji objekta, započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, jer u suprotnom prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

3. Investitor mora završiti radove na objektu u roku od dvije godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole.

4. Investitor je dužan da na mjesto rekonstrukcije 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 izvođenja radova na objektu prijavi iste nadležnom inspeksijskom organu.

6. Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

## . O b r a z l o ž e n j e

"MITROVIĆ CO" D.O.O. BUDVA, podnijeli su, zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-129/1, od 02.03.2015. godine, da im se odobri izvođenje radova na rekonstrukciji dijela turističkog objekta (hotelsko-obrazovni karakter) - objekat "B", a u cilju pretvaranja postojećih terasa u smještajni prostor turističke namjene - kondo hotel, na katastarskoj parceli 689/1 i dijelu katastarske parcele 689/2 KO Sveti Stefan, koje čine urbanističku parcelu br. 86, u zahvatu "Pržno-Kamenovo I" - dio "Pržno-Podličak".





Pregledom podnesenog zahtjeva i dostavljene dokumentacije, utvrđeno je da su imenovani više puta podnosili zahtjev za dobijanje građevinske dozvole, počev od zahtjeva broj 06-02-U-434/1, od 19.05.2014. godine, te zahtjeva broj 06-062-U-74/1, od 05.02.2015. godine, za rekonstrukciju dijela turističkog objekta, a u cilju prenamjene postojećih terasa u stambeni prostor i prenamjena lamele "B" u kondo hotel, na urbanističkoj parceli br. 86, koju čine katastarske parcele 689/1 i dio 689/2 KO Sveti Stefan, u zahvatu DUP-a "Pržno-Kamenovo", i da je u tim postupcima pribavljen veći dio dokumentacije propisan članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, a da su zbog nepotpune dokumentacije, a po zahtjevu investitora, postupci za izdavanje građevinske dozvole, obustavljeni zaključcima.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, razmotrio je podneseni zahtjev, broj 06-062-U-129/1, od 02.03.2015. 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 06-01-4318/2, od 21.09.2012. godine,
- izvod iz DUP-a "Pržno-Kamenovo I" - dio "Pržno-Podličak" ("Službeni list CG" - opštinski propisi, broj 11/09),
- Elaborat o geotehničkim svojstvima terena, broj 01/1/007, od 11.01.2007. godine, koji je izradio "Geotehnika" d.o.o. Nikšić i Mišljenje, od 13.02.2015. godine, da nijesu potrebna dodatna detaljna geotehnička istraživanja terena predmetne lokacije,
- Rješenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, broj 06-U-721/208, od 27.10.2010. godine, kojim je "MITROVIĆ CO" D.O.O. BUDVA, odobrena izgradnja turističkog objekta (hotelsko-obrazovni karakter) - objekat "A", na urbanističkoj parceli br. 86, koju čini katastarska parcela 689/1 KO Sveti Stefan, bruto građevinske površine: Obrazovni dio (Objekat: 746,16 m<sup>2</sup> + Natkriveni prostor: 100,91 m<sup>2</sup> + Otkriveni prostor: 41,00 m<sup>2</sup> + Garažni prostor: 117,38 m<sup>2</sup>) i Hotelski dio: (Objekat: 1039,61 m<sup>2</sup> + Natkriveni prostor: 36,25 m<sup>2</sup> + Otkriveni prostor: 409,01 m<sup>2</sup>), ukupne spratnosti: S+P+1,
- Rješenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, broj 06-U-722/209, od 27.10.2010. godine, kojim je "MITROVIĆ CO" D.O.O. BUDVA, odobrena izgradnja turističkog objekta (hotelsko-obrazovni karakter) - objekat "B", na urbanističkoj parceli br. 86, koju čine katastarske parcele 689/1 i 689/2 KO Sveti Stefan, bruto građevinske površine: Obrazovni dio (Objekat: 1.286,23 m<sup>2</sup> + Natkriveni prostor: 65,43 m<sup>2</sup> + Otkriveni prostor: 443,75 m<sup>2</sup>) i Hotelski dio: (Magacinski prostor: 93,98 m<sup>2</sup>), spratnosti objekta: Po+S+P2,
- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorata za građevinarstvo, broj UP I 0504-593/11-2013, od 31.03.2014. godine, kojim je "MITROVIĆ CO" D.O.O. BUDVA, izdata upotrebna dozvola za izvedene radova na izgradnji turističkog objekta (hotelsko-obrazovni karakter) - objekat "B", na urbanističkoj parceli br. 86, koju čine katastarske parcele 689/1 i 689/2 KO Sveti Stefan,
- Glavni projekat, broj 25-02/15, od 25.02.2015. godine (evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 15/2015), koji je izradio "Urbanist Project" d.o.o. Budva; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-13254, od 20.03.2014. godine, izdata od UNIQA Osiguranje AD Podgorica,
- Izjava Perčović Zorana, odgovornog lica "Urbanist Project" d.o.o. Budva, ovjerena kod notara Vukčević Slavke, OVP br. 946/2015, od 04.03.2015. godine i Izjava odgovornog projektanta Krnjajić Dobrivoja, ovjerena kod notara Vukčević Slavke, OVP br. 247/2015, od 04.03.2015. godine, kao i izjava revidenta Aleksandra Laković, ovjerena kod notara Stojković Anke iz Podgorice, OVP br. 1221/2015, od 05.03.2015. godine, u kojim je navedeno:





"U vezi izrade novog projekta i revizije istog, a zbog potrebe evidentiranja u Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj, izjavljujem da sve saglasnosti i dokazi prikupljeni na pretodni glavni projekat, broj 176/2012, od 28.12.2012. godine, izrađen od strane "VU-TI Inženjering" d.o.o. Podgorica, a koji je revidovao "Kalos Ambijent" d.o.o. Budva, broj RV 38/12/12, mogu prihvatiti u postupku izdavanja građevinske dozvole jer je novi projekat rađen zbog usklađivanja sa novim pravilnikom o izradi tehničke dokumentacije. Ovo se odnosi na bruto građevinsku površinu, a koje iznose na prvom spratu (zatvaranje postojeće otkrivene terase od 123,24 m<sup>2</sup>) i nadogradnja na drugom spratu od 152,16 m<sup>2</sup>, kao i na uplatu za regionalni vodovod, što znači da nema potrebe na ovaj projekat prikupljati nove dokaze i saglasnosti.",

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj 2602/15-3, od 26.02.2015. godine, koji je izradio "Civil Engineer" d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-16089, od 08.10.2014. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- list nepokretnosti – prepis, broj 946, od 05.03.2015. godine, i kopija plana od 04.03.2015. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,

- saglasnost Hipotekarne banke AD Podgorica, kao hipotekarnog povjerioca, broj 710-733/2, od 04.03.2015. godine,

- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora, broj 13021565, od 04.02.2015. godine, izdata od "Sava Montenegro" 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 01-742/2, od 13.02.2015. godine i broj 01-1225/1, od 05.03.2015. godine,

- rješenje o izdavanju saglasnosti za priključenje, izdato od Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, broj 40-04-2136, od 28.07.2014. 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 228/14-2288/3, od 04.12.2014. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,

- ocjena (revizija) iz zaštite na radu, broj PG-028/03/15, od 02.02.2015. godine, koju je izradio "Montinspekt" d.o.o. Podgorica,

- akt Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent Opštine Budva, broj 07-U-22/2, od 04.03.2015. godine, u kojem se konstatuje da je investitor obezbijedio potreban broj parking mjesta na predmetnim parcelama,

- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-1005, od 17.06.2014. godine, izdato od Sekretarijata za privredu i finansije - Odjeljenja za utvrđivanje i naplatu lokalnih javnih prihoda, i uplatnica od 10.02.2015. godine,

- Ugovor o naknadi za komunalno-opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 001-243/1, od 06.02.2015. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: I sprat (zatvaranje postojeće otkrivene terase): 123,24 m<sup>2</sup> + II sprat (novo): 152,16 m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi: 275,40 m<sup>2</sup>,

- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-21/1, od 06.02.2015. godine,

- obračun JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 2325, od 08.09.2014. godine i potvrda, broj 01-15/4943, od 11.02.2015. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za iznos od 80%; i uplatnica od 10.02.2015. godine, kao dokaz o uplati iznosa od 20%.



Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, broj 06-062-U-129/1, od 02.03.2015. 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 navedenom 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:**

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

RJEŠENJE OBRADILA **SECRETAR,**  
Desa Simović, dipl. pravnik  
Mijela Marotić

TEHNIČKA OBRADA UTU  
Slavica Kovač, dipl.ing.arh.

