

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-062-U-671/149/2  
Budva, 30.11. 2015. godine

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Roganović Slavice iz Budve, punomoćnika "VILAMONTE" D.O.O. PODGORICA, broj 06-062-U-671/1, od 12.10.2015. 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 "VILAMONTE" D.O.O. PODGORICA, izgradnja turističkog objekta - vila (**II faza**), na dijelu urbanističke parcele, koju čine katastarske parcele br. 977, 978 i 979, KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta "Branica za Rijekom", a u svemu prema Glavnom projektu, broj 90/2015, koji je izradio "Majaart & TO" d.o.o. Podgorica i Reviziji glavnog projekta, broj 028-09/15, koju je izradio "Urban Gradnja" d.o.o. Nikšić, bruto građevinske površine: 341,98 m<sup>2</sup>, spratnosti objekta: 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 inspekcijском 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.

## O b r a z l o ž e n j e

Roganović Slavica iz Budve, punomoćnik "VILAMONTE" D.O.O. PDGORICA, podnijela je, zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-671/1, od 12.10.2015. godine, da im se odobri izgradnja turističkog objekta - vila (**II faza**), na dijelu urbanističke parcele, koju čine katastarske parcele br. 977, 978 i 979, KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta "Branica za Rijekom".

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



- zaključak Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine, broj 06-062-U-671/149, od 11.11.2015. godine, kojim se prekida postupak pokrenut po zahtjevu "Vilamonte" d.o.o. Podgorica za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta - vila (II faza), na dijelu urbanističke parcele, koju čine kat. parcele br. 934, 964, 977, 978, 979, 981, 982 i 983 KO Reževići I, u zahvatu UP-a "Branica za Rijekom",

- urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-01-277/2, od 28.05.2015. godine,

- izvod iz UP-a "Branica za Rijekom",

- Idejno rješenje urbanističke parcele, koje je izradio "Arhitektonika" d.o.o. Nikšić, označeno brojem 80-1/15, od 21.08.2015. godine; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-20607, od 18.08.2015. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Revizija Idejnog rješenja urbanističke parcele, koju je izradio "Nik Com" d.o.o. iz Nikšića, broj 90-08/2015, od 22.08.2015. godine; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-21872, od 10.11.2015. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Glavni projekat, broj 90/2015, od 29.10. 2015. godine, koji je izradio "Majaart & TO" d.o.o. Podgorica; i polisa osiguranja imovine, broj 0554922/0, od 11.12.2014. godine, izdata od "Lovćen Osiguranje" AD Podgorica,

- Glavni projekat konstrukcije, koji je izradio d.o.o. "Genesis Project" Podgorica, označen brojem 61/15, od 07.09.2015. godine; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-20431, od 03.09.2015. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Revizija glavnog projekta, broj 028-09/15, od 16.09.2015. godine, koji je izradio "Urban Gradnja" d.o.o. Nikšić; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-18492, od 26.03.2015. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Rješenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, broj 06-U-966/261, od 23.12.2010. godine, kojim se odobrava Kušnerov Jurij Petrovič iz Moskve, izgradnja rezidencijalne vile, na kat. parceli 934 KO Reževići I, a u svemu prema glavnom projektu, broj 346/2009 i 335/2010, koji je izradio "Ural Mont" d.o.o. Nikšić i Izvještaju o reviziji glavnog projekta, broj RV 34/12/09, koji je izradio "Arthis Group" d.o.o. Budva, bruto građevinske površine: Objekat: 1.628,55 m<sup>2</sup> + Pokrivena površina: 283,23 m<sup>2</sup> + Otkrivena površina: 512,35 m<sup>2</sup> + Garaža: 59,17 m<sup>2</sup>, spratnosti objekta: S+P+2+Krovna terasa;

- Rješenje Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, broj 06-02-U-27/112/2, od 17.07.2012. godine, kojim se odobrava Kušnerov Jurij Petrovič iz Moskve, izgradnja velnesa (objekat br. 3), uz postojeću rezidencijalnu vilu, na katastarskim parcelama 934 i 983 KO Reževići I, u zahvatu UP-a „Turističkog kompleksa Branica za rijekom“, a sve u skladu sa glavnim projektom, broj 70/2011, koji je izradio „Ing-Invest“ d.o.o. iz Danilovgrada i Revizije glavnog projekta, broj 21/2011, koju je izradio „Atrium“ d.o.o. iz Budve, bruto građevinske površine - Wellnes: 180,98 m<sup>2</sup>, spratnosti: P;

- Rješenje Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, broj 06-02-U-798/228, od 21.02.2013. godine, kojim se odobrava Kušnerov Jurij Petrovič iz Moskve, izgradnja pomoćnog objekta br. 5 (ostave, svlačionice i toaleti), uz postojeću rezidencijalnu vilu, na katastarskim parcelama 934 i 983 KO Reževići I, u zahvatu UP-a „Turističkog kompleksa Branica za Rijekom“, a u skladu sa glavnim projektom, broj 178/2011, koji je izradio „ING-INVEST“ d.o.o. Danilovgrad i Izvještaja o reviziji glavnog projekta, broj 22/2011, koji je izradio „Atrium“ d.o.o. Budva, prema kojem razvijena građevinska bruto površina objekta iznosi: 140,00 m<sup>2</sup>, spratnosti: P;

- Saglasnost Kushnerov Yuria iz Ruske Federacije, suvlasnika na kat. parceli br. 981 KO Reževići I, sa obimom prava 1/1, ovjerena kod notara Vukčević Slavke, OVP br. 4733/2015, od 22.09.2015. godine, u kojoj se navodi:

"Saglasan sam da "VILAMONTE" d.o.o. Podgorica, PIB: 02431262 na osnovu urbanističko-tehničkih uslova izdatih 28.05.2015. godine, od strane Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, pod zavodnim brojem 06-061-277/2, može da izradi investiciono-projektnu dokumentaciju i izvadi dozvolu za gradnju objekta na kat. parcelama 977, 978, 979 KO Reževići I, koristeći parametre date UP "Branica za Rijekom", usvojenim Odlukom Skupštine opštine Budva "Službeni list CG - opštinski propisi", br. 34/09, za objekat br. 2 - rezidencijalna vila, organizujući kolski i pješački prilaz do objekta preko kat. parcela koje su u mom vlasništvu i suvlasništvu - 981, 934, 983 KO Reževići I, da organizuje poziciju objekta unutar kat. parcela 977, 978, 979 KO Reževići I, kao i da izvede objekat, odnosno sve gore navedeno u skladu sa Glavnim projektom br. 270815/15, od 27.08.2015. godine, urađenim od strane projektantskog biroa "MAJAART&TO" iz Podgorice, bez mog daljeg učešća i saglasnosti.

Takođe sam saglasan da "VILAMONTE" d.o.o. Podgorica, dobije građevinsku dozvolu na svoje ime, kao jedini investitor na kat. parcelama 977, 978 i 979 KO Reževići I.",

- listovi nepokretnosti – prepis, broj 577, 596, 654, 699 i 872, svi od 19.11.2015. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,

- kopija plana izdata od Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, od 20.11.2015. godine,

- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora, broj 6-21936, od 17.11.2015. 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 01-3000/2, od 10.06.2014. godine i broj 01-6415/2, od 26.10.2015. 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,

- mišljenje na projektnu dokumentaciju, broj ID 8112, od 10.11.2015. godine, izdata od Crnogorskog telekoma AD Podgorica,

- Elaborat zaštite od požara, označen brojem 304, od 16.09.2015. godine, koji je izradio "Lars&Fire" d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-20314, od 25.08.2015. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Revizija Elaborata zaštite od požara, označena brojem 144-09/15/ZOP, od 17.09.2015. godine, koji je izradio "Liming Projekt" d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-20482, od 08.09.2015. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/15-5965/2, od 02.11.2015. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,

- ocjena (revizija) o ugrađenim propisanim mjerama zaštite na radu, izdata od MI "Montinspekt" d.o.o. Podgorica, broj PG-635/03/15, od 13.11.2015. godine,

- akt Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent Opštine Budva, broj 07-U-600/3, od 30.10.2015. godine, u kojem je konstatovano da je na katastarskim parcelama 977, 978 i 979 KO Reževići I, obezbijeđen potreban broj parking mjesta predviđenih UP-om "Branica za Rijekom",

- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-961, od 19.11.2015. godine, izdato od Sekretarijata za privredu i finansije - Odjeljenja za utvrđivanje i naplatu lokalnih javnih prihoda, i uplatnica od 19.11.2015. godine,



- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 001-3388/2, od 26.11.2015. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: Objekat: 341,98 m<sup>2</sup> (Prizemlje: 168,50 m<sup>2</sup> + I sprat: 173,48 m<sup>2</sup>), spratnosti objekta: P+1,

- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-699/1, od 30.11.2015. godine,

- obračun JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 3054, od 28.10.2015. godine i potvrda, broj 01-15/7750, od 17.11.2015. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, kao i potvrda Sekretarijata za privredu i finansije - Sektor za utvrđivanje, naplatu i kontrolu lokalnih javnih prihoda, broj 04-514, od 24.11.2015. godine, o uplati iznosa od 551,75 €, što čini 20% pripadajućeg dijela Opštini Budva.

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 06-062-1507/1, od 19.10.2015. godine, tražio od Elektroprivrede CG - 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 22.10.2015. 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-671/1, od 12.10.2015. 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
- Građ. inspekciji
- Urban. inspekciji
- Arhivi

**RJEŠENJE OBRADILA,**  
**Dušanka Miskin-Labović**

*Dušanka Miskin-Labović*

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

*Tamara Goliš*

