

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-169/42
Budva, 08.04.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Kažanegra Branka iz Svetog Stefana, Kaladžurđević Sofije iz Svetog Stefana i Lekić Vladimira iz Bara, broj 06-062-U-169/1, od 11.03.2015. 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 KAŽANEGRA BRANKU I KALADŽURĐEVIĆ SOFIJI iz Svetog Stefana, izgradnja stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. 81.1, u okviru bloka 81A, koju čini katastarska parcela 1021/1 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići", a u svemu prema Glavnom projektu, broj 12-8/14, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 111/2014, koji je izradio "INTER FORMA" d.o.o. Podgorica i Izvještaja o reviziji glavnog projekta, broj 01-09/14, koji je izradio "FOR-GROUP" d.o.o. Podgorica, prema kojem ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta iznosi: Podzemne etaže: 488,23 m² (Garaže: 304,05 m² + Suteran: 184,18 m²) + Nadzemne etaže: 1.045,27 m², spratnosti objekta: G+S+P+5.

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

Kažanegra Branko i Kaladžurđević Sofija iz Svetog Stefana i Lekić Vladimir iz Bara, podnijeli su, zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-169/1, od 11.03.2015. godine, da im se odobri izgradnja stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. 81.1, u okviru bloka 81A, koju čini kat. parcela 1021 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići".



Pregledom dokumentacije koju posjeduje ovaj organ, utvrđeno je da su imenovani zahtjevom, broj 06-02-U-898/1, od 18.09.2014. godine, već pokretali postupak za izdavanje građevinske dozvole za predmetni objekat, 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, tadašnji postupak za izdavanje građevinske dozvole obustavljen, zaključkom broj 06-02-U-898/181, od 17.10.2014. godine.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, razmotrio je podneseni zahtjev, broj 06-062-U-169/1, od 11.03.2015. 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 06-01-1494/2, od 28.02.2014. godine, u kojima je u tački 1 napisano da dio kat.parcele 1021 KO Bečići, površine cca 18,16m² ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u, a u tački 18, napisano da je prije izrade glavnog projekta neophodno izraditi elaborat parcelacije po DUP-u, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje ulaze u urbanističku parcelu i površine koje ulaze u trasu puta i da je u Upravi za nekretnine neophodno sprovesti postupak uknjižbe po elaboratu parcelacije-po DUP-u,

- Elaborat o parcelaciji po DUP-u, broj 186/14, od 16.04.2014. godine, izrađen od strane "Geomont" d.o.o. Budva, prema kojem je izvršeno cijepanje katastarske parcele 1021 KO Bečići, površine 360 m², na način što je nastala kat. parcela 1021/1 KO Bečići, površine 349 m² i kat. parcela 1021/2 KO Bečiće, površine 18 m²,

- izvod iz DUP-a "Bečići" ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 01/09),

- Elaborat o geotehničkim karakteristikama terena za kat.parcelu 1021 KO Bečići, broj 146, od 18.07.2014.godine, koji je izradio "ZIGMA" AD Nikšić i Izvještaja o reviziji od jula 2014. godine,

- Glavni projekat - zaštita temeljne jame, br. 27/14, od 04.11.2014.godine, koji je izradi "WOLF ENGINEERING" d.o.o. Herceg Novi i polisa osiguranja od odgovornosti broj 6-16076, od 07.10.2014.godine, izdata od "UNIQA" Osiguranja AD Podgorica, revidovan od strane "A" d.o.o. Bijelo Polje,

- Mišljenje Ministarstva saobraćaja i pomorstva - Direkcije za saobraćaj broj 03-7696/2, od 20.11.2014.godine, u kojem je između ostalog navedeno "što se tiče zaštite poteza uz Jadransku magistralu i potpornog zida Jadranske magistrale, a na osnovu dostavljene projektne dokumentacije - Glavni projekat zaštite temeljne jame koji je neophodno primijeniti prilikom izgradnje stambenog objekta (urbanistička parcela 81.1, blok 81A DUP-a Bečići) obezbjeđenje dovoljan stepen sigurnosti zaštite Jadranske magistrale i potpornog zida uz Jadransku magistralu,

- Glavni projekat - faza arhitekture i uređenja terena, broj 12-8/14, od avgusta 2014. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 111/2014, od 27.11. 2014. godine, koji je izradio "INTER FORMA" d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-16643, od 05.11.2014. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Glavni projekat - faza vodovod i kanalizacija, broj 01/02.09, od 02.09.2014. godine, koji je izradio "NIK COM" d.o.o. Nikšić; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-16579, od 03.11.2014.godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Glavni projekat - faza konstrukcije, broj 1008/14, od avgusta 2014. godine, koji je izradio "AG INŽENJERING" d.o.o. Bar i polisa broj 550868/5, od 10.09.2014. godine, izdata od LOVCEN Osiguranja AD Podgorica; koji je revidovan od strane "ProBuilding" d.o.o. Podgorica,

- Glavni projekat - faza elektroinstalacija jake struje, od avgusta 2014. godine, koji je izradio "DIGITAL INTERIORS" d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-13937, od 26.05.2014. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Glavni projekat - elektroinstalacija slabe struje, od avgusta 2014. godine, koji je izradio "MONTINSPEKT" d.o.o. Podgorica, broj 143/14, od avgusta 2014. godine; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 539758/1, od 25.09.2014. godine, izdata od "LOVČEN" osiguranja AD Podgorica,

- Glavni projekta - mašinski projekat el. lifta, broj 509/14, od avgusta 2014. godine, i Glavni projekat - Elaborat ZNR broj 520, od 02.05.2014. godine, koje je izradio "MMK CONTROL" d.o.o. Bar; i polisa broj 6-15670, od 17.09.2014. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj 01-09/14, od septembra 2014. godine, koji je izradio "FORT GROUP" d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-16645, od 05.11.2014. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Ugovor o zajedničkoj izgradnji, zaključen između Kažanegra Branka i Kaladurđević Sofije, s jedne strane, kao investitora i Lekić Vladimira i Lekić Miomira, s druge strane, kao suinvestitora, ovjeren kod notara Knežević Dalibora iz Budve, broj UZZ 255/14, od 08.04.2014. godine,

- list nepokretnosti – prepis, broj 83, od 07.04. 2015. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, prema kojem su kao nosioci prava svojine na kat.parceli 1021/1 KO Bečići, za po 1/2 upisani Kažanegra Branko i Kaladurđević Sofija iz Svetog Stefana, a u rubrici podaci o teretima i ograničenjima u opisu prava , upisana je zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ 255/14, od 08.04.2014.godine,

- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora, broj 18344, od 16.03.2015. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Sporazum br. 01-1534/1, od 20.03.2015.godine, o izmiještanju HS Ivanović I, zaključen između "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Budva, i Kaladurđević Sofije i Kažanegra Branka iz Svetog Stefana i saglasnost na tehničku dokumentaciju, broj 01-1497/2, od 23.03.2015.godine, izdata od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Budva,

- rješenje o izdavanju saglasnosti za priključenje, izdato od Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, broj 40-00-4466, od 22.10.2014. 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 228/14-4020/2, od 02.10.2014. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,

- akt Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent Opštine Budva, broj 07-U-53/2, od 23.03.2015. godine, u kojem se konstatuje da su investitori obezbijedili prema DUP-u potreban broj parking mjesta,

- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-129, od 16.03.2015. godine, izdato od Sekretarijata za privredu i finansije - Odjeljenja za utvrđivanje i naplatu lokalnih javnih prihoda, i uplatnica od 16.03. 2015. godine,

- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 001-738/1, od 16.03.2015. godine, koji je u članu 1 utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta, na sljedeći način: Podzemna garaža (ostave, teh. prost. i garaže): 304,05 m² + Suteran: 28,23 m² + ostave: 155,95 m² + Prizemlje: 172,14 m² + I sprat: 176,10 m² + II sprat: 176,10 m² + III sprat: 176,10 m² + IV sprat: 176,10 m² + V sprat: 168,73 m²),



- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-71/1, od 17.03. 2015. godine,

- obračun JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 2366, od 24.09. 2014. godine i potvrda, broj 01-15/5345, od 23.03.2015. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za iznos od 80% i uplatnica od 16.03.2015.godine, kao dokaz o uplati iznosa od 20%.

U postupku donošenja ovog rješenja, utvrđeno je sljedeće:

- da je u toku postupka rješavanja zahtjeva za izdvanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. 81.1, u okviru bloka 81A, koju čini katastarska parcela 1021/1 KO Bečići, MZ Bečići podnijeli zahtjev ovom Sekretarijatu dana 17.03.2015.godine kojim su tražili priznavanje svojstva stranke u predmetnom postupku,

- da je ovaj Sekretarijat Zaključkom broj 06-062-U-169/2, od 19.03.2015.godine, priznao svojstvo stranke MZ Bečići,

- da je shodno odredbama člana 131 stav 2 i člana 142 Zakona o opštem upravnom postupku, održana usmena rasprava u ovom Sekretarijatu i o istom je sačinjen zapisnik od 26.03.2015.godine,

Na predmetnoj raspravi advokat Dapčević Dimitrije iz Budve, kao punomoćnik MZ Bečići, izjavio je sledeće: "Suturen predmetnog objekta ne zadovoljava urbanističke standarde, s obzirom da je neophodno da isti bude zatvoren sa tri strane, a u ovom slučaju to nije, obzirom da je isti otvoren sa tri strane, pa se drugačije i tretira, obzirom na te okolnosti isti mora ući u BRGP, odnosno računati se kao prizemlje, a istim su već "nategnuti" urbanistički parametri prekoračeni. Dalje, kota prizemlja max 3,5 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena, nije zadovoljena. Broj parking mjesta i saobraćaja u garaži nije u saglasnosti sa zakonskim propisima, budući da je DUP-om je predviđeno 13 parking mjesta, od čega 7 u garaži i 6 van garaže. Međutim, u garaži je funkcionalno samo 5, budući da obostranim parkiranjem saobraćajnica mora biti min. široka 5,5 m, a u ovom slučaju je 3,8 m, što čini 2 parking mjesta neupotrebljivim. U odnosu na parking mjesta van objekta, smatramo da je fizički neizvodljivo da je na navedenoj slobodnoj površini obezbijediti 6 parking mjesta. Takođe, smatramo da je i prekoračena maksimalno preporučena spratnost, s obzirom da je DUP-om maksimalna preporučena spratnost P+4. Konačno, saglasnost koju je izdao Sekretarijat za gradsku infrastrukturu i ambijent, smatramo da ista nije u skladu sa zakonom, jer nije dokazano na osnovu čega je investitor obezbijedio nedostajuća parking mjesta za objekat na UP 81.1, pa predlažemo da se navedeni Sekretarijat preciznije izjasni po novedenom pitanju."

Na navedene primjedbe - adv. Dapčević, Željka Ivanković - po ovlašćenju, u ime investitora Kažanegra Branka i Kaladžurđević Sofije, i prisutni suinvestitori Lekić Miomir i Vladimir, izjavljuju da prilažu Izjašnjenje odgovornog projektanta Siniše Stanojevića, od aprila 2015. godine i predlažu da se isti pročita i bude sastavni dio predmetnog zapisnika. Takođe, konstatuju da je isti dostavljen i punomoćniku MZ Bečići, tj. adv. Dapčević Dimitriji.

U postupku rješavanja ove upravne stvari razmotreni su svi navodi i primjedbe punomoćnika MZ "Bečići", advokata Dimitrija Dapčevića iz Budve, a koji se odnose na suterensku etažu, BRGP, maksimalnu spratnost objekta i parking mjesta, ovaj organ iste ocjenjuje neosnovanim i to iz sljedećih razloga.

Naime, članom 93, stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u postupku izdavanja građevinske dozvole, svaki posebni dio idejnog, odnosno glavnog projekta, ovjerava se štambiljem na kojem je upisan broj, datum i potpis ovlašćenog lica, kao i pečatom na svakom listu.



Tumačeći član 93 Zakona, a vezano za pitanje da li ovjera idejnog, odnosno glavnog projekta od strane nadležnog organa u postupku izdavanja građevinske dozvole, istovremeno znači i odgovornost tog organa sa sadržinom navedene dokumentacije, Ministarstvo održivog razvoja i turizma u svom aktu broj 05-01-101/14, od 07.05.2012. godine, između ostalog, navodi: "Provjera tehničke dokumentacije od strane organa uprave, odnosno lokalne uprave, u sistemu izgradnje objekata (član 93) predstavlja suvišnu administrativnu proceduru, imajući u vidu da se kontrola obavila nakon izvršene revizije tehničke dokumentacije od strane Privrednog društva."

Polazeći od naprijed navedenog, jasno je da za sadržaj tehničke dokumentacije, na osnovu koje se, između ostalog, izdaje građevinska dozvola, odgovara isključivo projektant i revident, a da je odgovorni projektant Siniša Stanojević, dipl.ing.arh. dao svoje pismeno Izjašnjenje, koje je i sastavni dio Zapisnika sa usmene rasprave, od 06.04.2015. godine.

Primjedbu advokata Dapčevića, vezana za akt Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent, broj 07-U-53/2, od 23.03.2015.godine, u kojem se konstatuje da je prema DUP-u za izgradnju objekta na urb. parceli 81.1. koju čini kat. parcela 1021/1 KO Bečići, **obezbijedeno sedam parking mjesta van objekta i osam parking mjesta u garaži**, ovaj organ smatra neosnovanom, jer shodno članu 93, stav 1, tačka 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, predmetni akt nadležnog Sekretarijata, se smatra dokazom u postupku izdavanja građevinske dozvole.

Takođe, u urbanističko-tehničkim uslovima broj 06-01-1494/2, od 28.02.2014. godine, u tački 11 koja se odnosi na saobraćajne uslove u stavu 2 navedeno je: "**Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili kat. parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu**, uz otvorene mogućnosti da to razriješi na različite načine: podrumaska garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehničkih uslovi i programskih zahtjevi".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, broj 06-062-U-169/1, od 11.03.2015. 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.

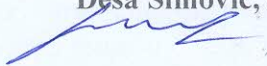
Administrativna taksa u iznosu od 5,00 €, uplaćena je Opštini Budva, na žiro račun br. 510-8176777-39, po tarifnom broju 4 Zakona o administrativnim taksama.

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.

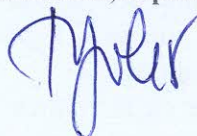
DOSTAVLJENO:

- Imenovanom
- Građ. inspekciji
- Urban. inspekciji
- Arhivi

RJEŠENJE OBRADILA,
Desa Simović, dipl. pravnik



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



SEKRETAR,
Danijela Marotić

