



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove
i zaštitu životne sredine

Broj: 032-07-U1-361-39
Bar, 22.12.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu doo »Badi Trade« iz Bara i doo »Voli Trade« iz Podgorice, za izdavanje građevinske dozvole, na osnovu čl. 91 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), čl. 196 ZUP-a (»Sl. list RCG«, br. 60/03 i »Sl. list CG«, br. 32/11) i DUP-a »Sutomore-centar« (»Sl.list CG – opštinski propisi«, br. 40/12), donosi

R J E Š E N J E

1. Izdaje se doo »Badi Trade« iz Bara i doo »Voli Trade« iz Podgorice, građevinska dozvola za izgradnju stambenog poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele br. 139, u zoni »A«, podzona »A3«, blok 1, po DUP-u »Sutomore-centar«, na području Opštine Bar, odnosno na katastarskoj parceli 505 KO Sutomore. Navedeni objekat je spratnosti Po+P+5 (podrum, prizemlje i pet spratova), sa površinom u osnovi P 534,60 m² i sa ukupnom BGP 3418,50 m².

2. Radovi na izgradnji objekta izvešće se u svemu prema revidovanom glavnom projektu izrađenom od strane d.o.o. »ArchiStudio« iz Ulcinja, zavedenom na Arhivi Opštine Bar pod br. 032-07-U1-361-39 od 03.03.2014. godine i ovjerenom od strane ovog Sekretarijata pod br. 032-07-U1-361-39, dana 22.12.2014. godine, koji čini sastavni dio ovog rješenja. Vodeći projektant je Fuad Mavrić dipl. ing. arh.

3. 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. Tabla treba da bude urađena u skladu sa Pravilnikom o obliku i izgledu table sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli (»Sl. list CG«, broj 68/08);
- sedam dana prije početka građenja prijavi radove nadležnom inspeksijskom organu. Uz prijavu investitor podnosi građevinsku dozvolu;
- prije početka građenja objekta obezbijedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija. Obavezuju se investitor i izvođač radova da preduzmu sve zakonom



predviđene mjere za obezbjeđenje gradilišta i da se prilikom izvođenja radova pridržavaju odredbi Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14);

- građenje započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole. Ako investitor ne započne građenje u definisanom roku prestaje mu pravo građenja po ovoj građevinskog dozvoli;

- građenje završi u roku od tri godine od dana pravosnažnosti ovog rješenja;

- se u toku građenja pridržava odredbi Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), a prije početka korišćenja objekta, dužan je da podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

4. Pripremne radove za građenje investitor može započeti po izdavanju građevinske dozvole. Pripremni radovi izvode se na osnovu Elaborata o pripremnim radovima, urađenog u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata o pripremnim radovima ("Sl. list CG", broj 80/08). Početak pripremnih radova investitor je dužan da prijavi nadležnom inspeksijskom organu sedam dana prije početka tih radova.

O b r a z l o ž e n j e

Doo »Badi Trade« iz Bara i doo »Voli Trade« iz Podgorice, obratili su se ovom Sekretarijatu zahtjevom br. 032-07-U1-361-39 od 03.03.2014. godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele br. 139, u zoni »A«, podzona »A3«, blok 1, po DUP-u »Sutomore-centar«, na području Opštine Bar, odnosno na katastarskoj parceli 505 KO Sutomore.

Uz zahtjev investitor je priložio, a ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavio svu dokumentaciju predviđenu čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), na osnovu koje je riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Rješavajući u ponovnom postupku, a poštujući uputstva drugostepenog organa iz rješenja br. 032-03-020/14-UPII-149 od 01.10.2014. godine, Sekretarijat je utvrdio sljedeće:

- da su za predmetnu urbanističku parcelu izdati urbanističko tehnički uslovi br. 032-07-dj-352-88 od 29.03.2013. godine od strane ovog Sekretarijata;

- da katastarske parcele broj 505, 504/2 i 504/3 KO Sutomore, čine urbanističku parcelu broj 139 u zoni »A«, podzona »A3«, blok 1, po DUP-u »Sutomore-centar«.

- da je za faznu izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj 139 u zoni »A«, podzona »A3«, blok 1, po DUP-u »Sutomore-centar« na području Opštine Bar, urađeno revidovano idejno rješenje, od strane d.o.o. »ArchiStudio« iz Ulcinja.

- da su doo »Badi Trade« iz Bara i doo »Voli Trade« iz Podgorice, na osnovu priloženog lista nepokretnosti – prepis br. 1123 KO Sutomore, vlasnici katastarske parcele br. 505 KO Sutomore.

- da je Vujović Jovan, na osnovu priloženog lista nepokretnosti – izvod br. 531 KO Sutomore, vlasnik katastarske parcele br. 504/3 KO Sutomore.



- da su Ostojić Zdravko i Ostojić Dragan, na osnovu priloženog lista nepokretnosti – prepis br. 868 KO Sutomore, suvlasnici katastarske parcele br. 504/2 KO Sutomore.

Shodno navedenom, a na osnovu pismene Saglasnosti Ostojić Zdravka i Ostojić Dragana iz Sutomora, OVP br. 293/2014 od 28.02.2014. godine, ovjerene kod Notara Lekić Pake, Saglasnosti Vujović Jovana iz Beograda, OVP br. 1087/2014 od 19.06.2014. godine, ovjerene kod Notara Lekić Pake, konstatovano je da su suvlasnici urbanističke parcele br. 139, u zoni »A«, podzona »A3«, blok 1, po DUP-u »Sutomore-centar«, na području Opštine Bar, saglasni sa idejnim rješenjem fazne izgradnje na urbanističkoj parceli broj 139, odnosno izdavanjem građevinske dozvole doo »Badi Trade« iz Bara, u skladu sa glavnim projektom i DUP-om »Sutomore-centar«;

- da je priložena saglasnost doo »Voli Trade« iz Podgorice data doo »Badi Trade« iz Bara, da može izvoditi radove na objektu na urbanističkoj parceli broj 139, na kat. parceli broj 505 KO Sutomore, ovjerena u Osnovnom sudu u Podgorici Ov.br.5527/2014 od 17.04.2014;

- da je priloženo punomoćje ovjereno u Osnovnom sudu u Podgorici Ov.br.5876/2014, od 25.04.2014. godine, kojim doo »Voli Trade« iz Podgorice opunomoćuje doo »Badi Trade« iz Bara, da može voditi postupak za izdavanje građevinske dozvole za objekat na predmetnoj parceli;

- da je glavni projekat izrađen od strane d.o.o. »ArchiStudio« iz Ulcinja, d.o.o. »Strukture i prostor« iz Bara, d.o.o. »Koling« iz Bijelog Polja, d.o.o. »MR Energy« iz Bijelog Polja, d.o.o. »Virmont« iz Bara i d.o.o. »S&T Sistem« iz Podgorice, sa kojima su zaključeni ugovori o poslovno tehničkoj saradnji za izradu posebnih djelova tehničke dokumentacije za koje d.o.o. »ArchiStudio« iz Ulcinja ne posjeduje licencu, a za koje ova privredna društva imaju zaposlenog odgovornog projektanta;


- da d.o.o. »ArchiStudio« iz Ulcinja, posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije br. 05-779/3 izdatu od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine;

- da je revizija glavnog projekta izrađena od strane d.o.o. »A4« iz Bijelog Polja, d.o.o. »Velmi-Yuvel« iz Bijelog Polja, d.o.o. »Top Force Sistem« iz Nikšića, d.o.o. »Elnet« iz Bijelog Polja, d.o.o. »Energija« iz Bijelog Polja i d.o.o. »Lars Fire« iz Podgorice, sa kojim je zaključen ugovor o poslovno tehničkoj saradnji za reviziju posebnih djelova tehničke dokumentacije za koje d.o.o. »A4« iz Bijelog Polja ne posjeduje licencu, a za koje ova privredna društva imaju zaposlenog odgovornog projektanta;

- da je na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta izdata vodovodna saglasnost, broj 1234 od 14.03.2014. godine, od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar;

- da je na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta izdata protivpožarna saglasnost, broj 04-UPI-228/14-811/2 od 16.04.2014. godine, od strane Ministarstva unutrašnjih poslova (Direktorat za vanredne situacije);

- da je na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta izdata saobraćajna saglasnost, broj 03-1640/2 od 20.03.2014. godine, od strane Ministarstva saobraćaja i pomorstva (Direkcija za saobraćaj);



- da je na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta izdata saglasnost shodno Zakonu o željeznici, broj 206/14 od 25.04.2014. godine, od strane Ministarstva saobraćaja i pomorstva (Direkcija za željeznice);

- da na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta u zakonskom roku nije izdata elektroenergetska saglasnost, od strane Elektro distribucije Bar, koja je zatražena dopisom broj 032-07-U1-361-39 od 04.03.2014. godine i uredno dostavljena 07.03.2014. godine, o čemu postoji dokaz u spisima predmeta;

- da je investitor sa Opštinom Bar zaključio Ugovor o finansiranju uređenja građevinskog zemljišta broj 031-1078 od 07.10.2014. godine;

- da je izdata potvrda broj 032-04-460/14-1576 od 10.12.2014. godine, od strane Agencije za investicije i imovinu, da je investitor isplatio prvu ratu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta;

- da je izdata potvrda broj 032-04-460/14-1594 od 15.12.2014. godine, od strane Agencije za investicije i imovinu da je investitor ispunio uslov iz Ugovora broj 031-1078 od 07.10.2014. godine, odnosno izvršio obezbjedjenje plaćanja po navedenom ugovoru upisom hipoteke na nepokretnosti u skladu sa članom 5 Ugovora;

- da je investitor izmirio obaveze na osnovu obračuna naknade za Regionalni vodovod broj 2046, iz čl. 25 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, u ukupnom iznosu od 14 242,97 €, o čemu je dostavljena potvrda JP »Regionalni vodovod crnogorsko primorje«, broj 01-14/4014 od 11.11.2014. godine i uplatnica na račun Opštine Bar;

- da su priložene polise za osiguranje projekatata od odgovornosti;
- da su priložene polise za osiguranje revidenata od odgovornosti;
- da su priložene polise za osiguranje investitora od odgovornosti.

Razmatrajući predmetni zahtjev i dostavljenu dokumentaciju, Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno – stambene poslove i zaštitu životne sredine je ocjenio da je isti osnovan.

Članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu:

1) idejnog projekta, odnosno glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi;

2) 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;

2a) saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele;

3) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenim posebnim propisima ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta;

4) 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;

5) 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 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).



Članom 60 istog Zakona je između ostalog propisano:

»Ukoliko je lokacija dio jedne urbanističke parcele, odnosno ukoliko se na lokaciji realizuje planom definisana fazna izgradnja potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.«

Članom 71 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata propisano je :

»Učesnici u izgradnji objekata (investitor, privredna društva koja izrađuju tehničku dokumentaciju, reviduju tehničku dokumentaciju, grade objekat, vrše stručni nadzor nad građenjem objekta) odgovaraju za direktnu štetu učinjenu trećim licima, koja proizilazi iz njihovog rada i ugovorenih obaveza.

Učesnici iz stava 1 ovog člana moraju, prije početka vršenja djelatnosti, osigurati i imati u toku cijelog trajanja poslovanja osiguranu svoju odgovornost za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti.

Izuzetno od odredbe st. 1, 2, ovog člana, projektant i izvođač radova odgovaraju za direktnu štetu učinjenu investitoru porodične stambene zgrade, kao i trećim licima, koja proizilazi iz njihovog rada i ugovorenih obaveza.«

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta, ovaj sekretarijat nalazi da su se u konkretnoj stvari stekli uslovi za primjenu članova 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu naprijed izloženog, utvrđeno je da nema smetnji za izdavanje tražene građevinske dozvole, te je riješeno kao u dispozitivu ovog Rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Bar u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata i taksira sa 3,00 € administrativne takse.

Dostavljeno : Podnosiocu zahtjeva, inspektoru za građevinarstvo i a/a.

Sam. savjetnik,
Branko Orlandić
dipl.ing.arh.

Orlandić Branko

Sam. savjetnik,
Sanja Ivanković
dipl. pravnik

Ivanković Sanja

Pomoćnik sekretara,
Suzana Crnovršanin
dipl.ing.arh.

Crnovršanin Suzana

