



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-361/17-UPI-784
Bar, 27.02.2018. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu d.o.o. »Eco Village« iz Bara, za izdavanje odobrenja za gradjenje lokalnih objekata od opšteg interesa, na osnovu člana 238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.listCG« br, 64/17), člana 4 stav 2 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa (»Sl. List CG« – opštinski propisi, broj 05/14 i 19/15) i Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj 01-1887 od 23.06.2017. godine, donosi:

R J E Š E N J E

1. Izdaje se d.o.o. »Eco Village« iz Bara, odobranje za gradjenje objekta I – faza I, lokalnog objekta od opšteg interesa – objekat seoskog stanovanja i turizma, na katastarskim parcelama broj 1844, 1905 i 1906 KO Dupilo. Objekat je spratnosti Po+P+1 (podrum, prizemlje i sprat), sa BGP prizemlja 452,23 m² i sa ukupnom BGP nadzemnih etaža objekta 867,89 m² i BGP-om podruma 60,70 m².

2. Radovi na izgradnji objekta izvešće se u svemu prema Glavnom projektu izrađenom od strane d.o.o. »Centar za projektovanje« iz Bara, zavedenom na Arhivi Opštine Bar pod broj 07-361/17-UPI-784 od 20.10.2017. godine i ovjerenom od strane ovog Sekretarijata pod br. 07-361/17-UPI-784 dana 27.02.2018. godine, koji čini sastavni dio ovog rješenja. Vodeći projektant je Branimir Leković dipl. ing. arh.

3. Investitor je dužan da sam obezbijedi komunalno opremanje građevinskog zemljišta, s obzirom da, shodno članu 66 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, nije u obavezi da plati naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor je dužan da izvrši u skladu sa uslovima nadležnih preduzeća, uz odgovarajuću tehničku dokumentaciju i odobrenje za gradjenje.

- 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;

- 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 kojim se reguliše izgradnja objekata;

- 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;

5711 - da prije početka korišćenja objekta, 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. 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

d.o.o. »Eco Village« iz Bara, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom br. 07-361/17- UPI-784 od 20.10.2017. godine za izdavanje odobranja za gradjenje objekta I – faza I, lokalnog objekta od opšteg interesa – objekat seoskog stanovanja i turizma, na katastarskim parcelama broj 1844, 1905 i 1906 KO Dupilo, shodno Odluci o odredjivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj 01-1887 od 23.06.2017.

Uz zahtjev investitor je priložio, a ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavio svu dokumentaciju predviđenu članom 8 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa (»Sl. List CG – opštinski propisi, broj 05/14 i 19/15), na osnovu koje je riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Rješavajući po podnijetom zahtjevu utvrđeno je:

- da je za izgradnju objekata na predmetnoj lokaciji, od strane Predsjednika Opštine Bar, donijeta Odluka o odredjivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa, broj 01-1887 od 23.06.2017.

- da je predmetnim zahtjevom definisano da lokaciju za izgradnju predmetnog objekta čine katastarske parcele broj 1844, 1905 i 1906 KO Dupilo;

- da je po službenoj dužnosti pribavljen list nepokretnosti – prepis broj 228 KO Dupilo i kopija katastarskog plana za predmetne katastarske parcele, koje je izdala Uprava za nekretnine (Područna jedinica Bar), dopisom broj 460-dj-3080/2017 od 11.12.2017. godine;

- da je na osnovu pribavljenog lista nepokretnosti – izvod broj 228 KO Dupilo utvrđeno, da je d.o.o. »Eco Village« iz Bara, nosilac prava svojine, u obimu prava I/I na katastraskim parcelama broj 1844, 1905 i 1906 KO Dupilo;

- da je glavni projekat izrađen od strane d.o.o. »Centar za projektovanje« iz Bara, d.o.o. »Strukture i prostor« iz Bara, d.o.o. »VU-TI Inženjering« iz Bara i d.o.o. »Red Flame Montenegro« iz Bara, sa kojima su zaključeni ugovori o poslovno tehničkoj saradnji za izradu posebnih djelova tehničke dokumentacije za koje d.o.o. »Centar za projektovanje« iz Bara ne posjeduje licencu, a za koje ova privredna društva imaju zaposlenog odgovornog projektanta;

- da d.o.o. »Centar za projektovanje« iz Bara, posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije br. 01-460/2 izdatu od strane Inženjerske komore Crne Gore;

- da je revizija glavnog projekta izrađena od strane d.o.o. »Hidroterm-BK« iz Ulcinja, d.o.o. »A3 Team« iz Bara, d.o.o. »VOIP« iz Ulcinja, d.o.o. »Civil Engineer« iz Podgorice i d.o.o. »Montinspekt« iz Bara, sa kojim je zaključen ugovor o poslovno tehničkoj saradnji za reviziju posebnih djelova tehničke dokumentacije za koje d.o.o. »Hidroterm-BK« iz Ulcinja ne posjeduje licencu, a za koje ova privredna društva imaju zaposlenog odgovornog projektanta;

- da je vršilac revizije u konačnom izvještaju o reviziji konstatovao da na glavni projekat nema primjedbi, kao i da je revizija urađena u skladu sa zakonom i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta;

- da je od strane J.P. »Vodovod i kanalizacija« Bar, na zahtjev za izdavanje saglasnosti na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta, dobijen odgovor da na navedenoj lokaciji nema gradske vodovodne i kanizacione mreže, kao ni planske dokumentacije I da nema osnova za izdavanje saglasnosti iz nadležnosti ovog preduzeća, te da je po službenoj dužnosti zahtjev prosljedjen Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja (Uprava za vode), na dalje odlučivanje iz domena njihovih nadležnosti;

- da je na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta od strane Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja - Uprava za vode, izdata vodna saglasnost, broj 060-327/18-02012-32 od 23.02.2018. godine,

- da na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta u zakonskom roku nije izdata elektroenergetska saglasnost, od strane Elektrodistribucije Bar, koja je zatražena dopisom broj 07-361/17-UPI-784 od 05.12.2017. godine i uredno dostavljena 06.12.2017. godine, o čemu postoji dokaz u spisima predmeta, pa se smatra da su saglasni sa tehničkom dokumentacijom, u smislu člana 93 stav 6 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;

- da na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta u zakonskom roku nije izdata saglasnost, od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – Sektor za vanredne situacije i civilnu bezbjednost, koja je zatražena dopisom broj 07-361/17-UPI-784 od 05.12.2017. godine i uredno dostavljena 08.12.2017. godine, o čemu postoji dokaz u spisima predmeta, pa se smatra da su saglasni sa tehničkom dokumentacijom, u smislu člana 93 stav 6 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;

- da je dana 10.01.2018. godine ovom sekretarijatu dostavljena potvrda broj 01-17/17068/2 od 29.12.2017. godine, izdata od strane JP »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje«, o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja za imenovanog investitora, a po obračunu br. 640/17 od 13.12.2017. godine, iz čl. 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, u ukupnom iznosu od 7.428,72 €, a kojom je utvrđeno da je investitor platio dio naknade od 80% za račun JP »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje« u iznosu od 5.942,06 €.

- da je uvidom u evidenciju Sekretarijata za ekonomiju i finansije utvrđeno da je investitor platio dio naknade od 20% za regionalni vodovod za račun Opštine Bar u iznosu od 1.485,74 €;

- 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, je ocjenio da je isti osnovan.

Članom 238 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17), propisano je sledeće:

»Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.«

Članom 8 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa (»Sl. List CG« – opštinski propisi, broj 05/14 i 19/15), propisano je da se odobrenje za gradjenje izdaje rješenjem na osnovu:

- 1) odluke iz člana 4 stav 2 ove odluke;
- 2) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na zemljištu;
- 3) glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji izradjenih u 3 (tri) primjeraka u analognoj formi i 7 (sedam) primjeraka u zaštićenoj digitalnoj formi;
- 4) drugih dokaza odnosno saglasnosti shodno posebnim propisima;

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) je propisano :

»Učesnici u izgradnji objekata (investitor, privredna društva koja izrađuju tehničku dokumentaciju, reviduju tehničku dokumentaciju, grade objekat, vrše stručni nadzor nad gradnjem 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.«

Članom 66 stav 2 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) propisano je da investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekte od opšteg interesa;

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 7, 8 i 9 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa (»Sl. List CG« – opštinski propisi, broj 05/14 i 19/15) i da nema smetnji za izdavanje traženog odobrenja za gradjenje, 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.

 **Samostalni savjetnik,**
Branko Orlandić
dipl.ing.arh.