



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-u1-361-23
Bar, 01.04.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu d.o.o. »BEM« iz Bara, 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 i 39/13), čl. 196 ZUP-a (»Sl. list RCG«, br. 60/03 i »Sl. list CG«, br. 32/11) i DUP-a »Veliki pijesak« (»Sl. list CG - opštinski propisi«, broj 16/11), donosi

R J E Š E N J E

1. Izdaje se d.o.o. »BEM« iz Bara građevinska dozvola za izgradnju objekta za turističko stanovanje sa poslovanjem, na urbanističkoj parceli broj 157, u zoni B, podzona B2, blok 6, po DUP-u »Veliki pijesak«, koju formiraju katastarske parcele br. 2474, 2475, 2476 i 2477/2 KO Pečurice. Objekat je spratnosti 2Su+P+4 (dva nivoa suterena, prizemlje i četiri sprata), sa ukupnom površinom BGP objekta 2 796.42 m², od čega je BGP podzemnih etaža 1077.55 m².

2. Radovi na izgradnji objekta izvešće se u svemu prema glavnom projektu izrađenom od strane d.o.o. »Božović« iz Nikšića, koji je revidovan od strane d.o.o. »Vector Group« iz Budve, zavedenom na Arhivi Opštine Bar pod br. 032-07-u1-361-23 od 17.02.2014. godine i ovjerenom od strane ovog Sekretarijata pod br. 032-07-u1-361-23 dana 01.04.2014. godine, koji čini sastavni dio ovog rješenja.

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 preuzmu 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 i 39/13);
- 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 i 39/13), 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 inspekcijском organu sedam dana prije početka tih radova.

O b r a z l o ž e n j e

D.o.o. »BEM« iz Bara, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom br. 032-07-u1-361-23 od 17.02.2014. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta za turističko stanovanje sa poslovanjem, na urbanističkoj parceli broj 157, u zoni »B«, podzona »B2«, blok 6, po DUP-u »Veliki pijesak«, koju formiraju katastarske parcele br. 2474, 2475, 2476 i 2477/2 KO Pečurice.

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 i 39/13), na osnovu koje je riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Rješavajući po podnijetom zahtjevu utvrđeno je:

- da su za predmetnu urbanističku parcelu izdati urbanističko tehnički uslovi br. 032-07-dj-352-64 od 10.06.2011. godine od strane ovog Sekretarijata;
- da je d.o.o. »BEM« iz Bara, na osnovu priloženih listova nepokretnosti – prepis br. 176 i br. 178 KO Pečurice, vlasnik katastarskih parcela br. 2474, 2475, 2476 i 2477/2 KO Pečurice;
- da je priložena pisana saglasnost hipotekarnog povjerioca Seada Kapidžića iz Prijepolja (OV I br.58/2014) za rušenje postojećih objekata i izgradnju novog objekta na predmetnim parcelama;
- da je za uklanjanje postojećih objekata na predmetnim parcelama od strane ovog sekretarijata izdato rješenje br. 032-07-u1-361-14 od 12.02.2014. godine
- da je glavni projekat izrađen od strane d.o.o. »Božović« iz Nikšića, d.o.o. »BMP inženjering«, iz Podgorice, d.o.o. »B&S Metal« iz Nikšića, d.o.o. »Arhi project« iz Nikšića i d.o.o. »MMK Control« iz Bara, sa kojima je zaključen ugovor o poslovno tehničkoj saradnji za izradu posebnih djelova tehničke dokumentacije za koje d.o.o. »Božović« iz Nikšića ne posjeduje licencu, a za koje ova privredna društva imaju zaposlenog odgovornog projektanta;

- da d.o.o. »Božović« iz Nikšića, posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije br. 01-58/6, izdatu od strane Inženjerske komore Crne Gore;
- da je izvršena revizija glavnog projekta od strane d.o.o. »Vector Group« iz Budve koje posjeduje licencu br. 01-640/3 izdatu od strane Inženjerske komore Crne Gore, d.o.o. »Planing« iz Nikšića, d.o.o. »Montenergo« iz Nikšića, d.o.o. »Exploring« iz Nikšića i d.o.o. »S&T Sistem« iz Podgorice, sa kojima je zaključen ugovor o poslovno tehničkoj saradnji;
- da je revident 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 na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta izdata vodovodna saglasnost, broj 864 od 04.03.2014. godine, od strane JP "Vodovod i kanalizacija" Bar;
- da je na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta izdata protivpožarna saglasnost, broj 04-UPI-228/14-642/2 od 27.02.2014. godine, od strane Ministarstva unutrašnjih poslova (Sektor za vanredne situacije i civilnu bezbjednost);
- da je na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta izdata vodna saglasnost, broj 032-07-u1-361-23 od 12.03.2014. godine, od strane ovog sekretarijata;
- da na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta u zakonskom roku nije izdata elektroenergetska saglasnost od strane Elektrodistribucije Bar. Zahtjev za izdavanje saglasnosti je dostavljen 19.02.2014. godine, o čemu postoji dokaz u spisima predmeta;
- da je izdata potvrda broj 032-04-sl od 01.04.2014. godine, od strane Agencije za investicije i imovinu, da je investitor u cjelosti isplatio naknadu za finansiranje uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br. 157 po DUP-u "Veliki pijesak";
- da je investitor izmirio obaveze po osnovu obračuna naknade, br. 1961 od 13.03.2014. godine, iz čl. 25 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, u ukupnom iznosu od 20 029,34 €;
- 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.

Zaključkom br. 032-07-u1-36-23 od 18.03.2014. godine, prekinut je postupak za izdavanje građevinske dozvole po ovom zahtjevu i određeno je da prekid postupka traje do okončanja postupka za regulisanje obaveza vezano za naknadu za finansiranje uređenja građevinskog zemljišta.

Dana 01.04.2014. godine ovom sekretarijatu je dostavljena potvrda br. 032-04-sl od 01.04.2014. godine, izdata od strane Agencije za investicije i imovinu Opštine Bar, kojom se potvrđuje da je investitor, shodno Ugovoru br. 031-303 od 17.03.2014. godine, uplatio predmetnu naknadu. Dostavljanjem navedene potvrde su se stekli svi potrebni uslovi za izdavanje građevinske dozvole po ovom zahtjevu.

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 i 39/13).

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 i 39/13) je propisano :

»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 (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13).

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, Seadu Kapidžiću, inspektor za građevinarstvo, u dosije i a/a.

Samostalni savjetnik,

*Branko Orlandić
dipl.ing.arh.*

Orlandić Branko

Pomoćnik sekretara,

*Suzana Crnovršanin
dipl.ing.arh.*

SCrnovršanin

Sekretar,

*Đuro Karanikić
dipl.ing.građ.*

