



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 07-361/15-UPI-100
Bar, 10.05.2015.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu »**B.H. Bauunternehmungs**« **dio stranog društva Bar**, koje po punomoćju zastupa Kujović Senad, iz Podgorice, za izdavanje građevinske dozvole, a 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" broj 60/03 i "Sl. list CG" broj 32/11) i DUP-a »Ilino« (»Sl. list CG - Opštinski propisi«, broj 32/09) donosi:

R J E Š E N J E

1. Izdaje se »**B.H. Bauunternehmungs**« **dio stranog društva Bar**, građevinska dozvola za građenje objekata »Faza III«, na urbanističkim parcelama broj **8 i 9**, koje čine dijelovi katastarske parcele **broj 4159 KO Novi Bar**, i na dijelu urbanističke parcele broj **10**, koji čini dijelovi katastarskih parcela **broj 4159 i 4144/2 KO Novi Bar**, u zoni »**B**«, po **DUP-u »Ilino**«, u Baru.

Namjena: Stambeno-poslovna.

Spratnost: Po+P+7 (Podrum plus prizemlje plus sedam spratova).

Površina pod objektom iznosi 674,98m².

Ukupno BGP objekta (sa garažom) po glavnom projektu iznosi 6.916,22m².

2. Radovi na građenju objekta iz tačke 1 dispozitiva ovog rješenja moraju se izvesti u svemu prema revidovanom glavnom projektu zavedenim kod Arhive opštine Bar, pod br. **07-361/15-UPI-100** od **18.12.2015. godine** i ovjerenim od strane ovog Sekretarijata pod brojem **07-361/15-UPI-100** dana **09.05.2015. godine**. Glavni projekat izrađen je od strane »Strukture i prostor« d.o.o. - Bar (faza Konstrukcije), vodeći projektant, Vladimir Raščanin, dipl.ing.građ., »Archistudio« d.o.o. - Ulcinj (faza Arhitekture i faza Vodovoda i kanalizacije), »Koling« d.o.o. -+ Bijelo Polje (faza Elektroinstalacija jake struje), »Jawel Crna Gora« d.o.o. - Danilovgrad (faza Elektroinstalacija slabe struje), »S&T Sistem« d.o.o. - Podgorica (Elaborat zaštite od požara i Elaborat zaštite na radu) i isti čini sastavni dio ovog rješenja.

Revizija glavnog projekta izrađena je od strane »Centar za projektovanje« d.o.o. - Bar (faza Arhitekture i faza Vodovoda i kanalizacije), vodeći revident Branimir Leković, dipl.ing.arh., »A3 Team« d.o.o. - Bar (faza Konstrukcije), »Konsult« d.o.o. - Podgorica (faza Elektroinstalacija jake struje), »Montinspekt« d.o.o. - Podgorica (faza Elektroinstalacija slabe struje i Elaborat zaštite na radu) i »Red Flame Montenegro« d.o.o. - Podgorica (Elaborat zaštite od požara).

3. Investitor je dužan da, shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/1, 35/13, 39/13 i 33/14):



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, **čl. 99**;

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 objekta prijavi radove nadležnom inspeksijskom organu. Uz prijavu investitor podnosi građevinsku dozvolu, **čl. 105**;
- prije početka građenja objekta obezbijedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija, **čl. 109**;
- prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, a najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova, **čl. 120**;
- građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole. Ako investitor ne započne građenje u definisanom roku prestaje mu pravo građenja po ovom rješenju, **čl. 97**;
- Radovi iz tačke 1 dispozitiva ovog rješenja završi u roku od tri godine od dana pravosnažnosti ovog rješenja, **čl. 100, stav 1, tačka 1.**

4. Obavezuju se investitor i izvođač radova da preduzmu sve zakonom predviđene mjere za obezbjeđenje gradilišta i da se prilikom izvođenja radova pridržavaju odredbi citiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

»B.H. Bauunternehmungs« dio stranog društva Bar, koje po punomoćju zastupa Kujović Senad, iz Podgorice, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom br. 07-361/15-UPI-100 od 18.12.2015.godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekata »Faza III«, na urbanističkim parcelama broj 8 i 9, koje čine dijelovi katastarske parcele broj 4159 KO Novi Bar, i na dijelu urbanističke parcele broj 10, koji čini dijelovi katastarskih parcela broj 4159 i 4144/2 KO Novi Bar, u zoni »B«, po DUP-u »Ilino«, u Baru.

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 po podnijetom zahtjevu utvrđeno je:

- da su za predmetnu urbanističku parcelu, od strane ovog Sekretarijata, izdati urbanističko-tehnički uslovi br. 032-07-dj-352-203 od 01.02.2012.godine;
- da su, na osnovu lista nepokretnosti broj 484 - izvod KO Novi Bar, kao suvlasnici katastarske parcele broj 4159 upisani B.H. Bauunternehmungs Bar, obim prava 4764/5943, Beganović Eldina, iz Bijelog Polja, obim prava 590/5943 i Beganović Ismet, iz Bijelog Polja, obim prava 589/5943, čiji dio čini dio predmetne lokacije;
- da je Beganović Ismet, iz Bijelog Polja, u svoje ime i kao punomoćnik Beganović Eldine, iz Bijelog Polja, kao suvlasnici dijela predmetnog zemljišta, dao saglasnost kod notara, Škopelja Zorana, iz Bara, ovjerenu pod brojem UZZ.br.927/2015.godine da su saglasni sa izradom Idejnog rješenja za »Fazu I«, »Fazu II« i »Fazu III« stambeno-poslovnog objekta, sa glavnim projektom »Faze II« i »Faze III«, izrađen od »Strukture i prostor« d.o.o. - Bar broj 9/15 od 10.08.2015.godine i revizijom istog od »Centar za projektovanje« d.o.o. - Bar broj 23/15 od 16.09.2015.godine, na urb. parc. br. 8, 9 i 10, investitora »B.H. Bauunternehmungs« dio stranog društva Bar, Ilino b.b., registarski broj subjekta upisa u Centralnom Registru Privrednih subjekata Poreske uprave u Podgorici

6-0011422/001, matični broj 02817888. Takođe su saglasni da pomenuti investitormože dobiti građevinsku dozvolu i izgraditi objekat II i III faze, shodno navedenoj dokumentaciji;

- da je, na osnovu lista nepokretnosti broj 2752 - prepis KO Novi Bar, Pavlović Blagota, iz Bara, upisan kao vlasnik katastarske parcele broj 4144/2, obim prava 1/1, čiji dio čini dio predmetne lokacije;
- da je od strane Pavlović Marice, iz Bara, kao punomoćnik Pavlović Blagote, iz Bara, vlasnika dijela predmetnog zemljišta, data saglasnost kod notara, Škopelja Zorana, iz Bara, ovjerena pod brojem UZZ.br.913/2015.godine da je saglasan sa izradom Idejnog rješenja za »Fazu I«, »Fazu II« i »Fazu III« stambeno-poslovnog objekta, sa glavnim projektom »Faze II« i »Faze III«, izrađen od »Strukture i prostor« d.o.o. - Bar broj 9/15 od 10.08.2015.godine i revizijom istog od »Centar za projektovanje« d.o.o. - Bar broj 23/15 od 16.09.2015.godine, na urb. parc. br. 8, 9 i 10, investitora »B.H. Bauunternehmungs« dio stranog društva Bar, Ilino b.b., registarski broj subjekta upisa u Centralnom Registru Privrednih subjekata Poreske uprave u Podgorici 6-0011422/001, matični broj 02817888. Takođe je saglasan da pomenuti investitormože dobiti građevinsku dozvolu i izgraditi objekat II i III faze, shodno navedenoj dokumentaciji;
- da je »Archi studio« d.o.o. - Ulcinj izradio Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na urb. parc. br. 8, 9 i 10 (kat. parc. br. 4159 i 4144/2 KO Novi Bar), zona »B«, po DUP-u »Ilino«, u Baru, koje je revidovano od strane »Centar za projektovanje« d.o.o. - Bar, vodeći revident Branimir Leković, dipl.ing.arh., u koje je predviđeno realizacija objekata kroz tri faze.
- da je ovaj Sekretarijat izdao građevinsku dozvolu broj 032-07-u1-361-85 od 26.09.2012.godine za građenje objekata »Faza I« i građevinsku dozvolu broj 032-07-u1-361-91 od 02.07.2014.godine za građenje objekata »Faza II«;
- da je priložen glavni projekat izrađen od strane »Strukture i prostor« d.o.o. - Bar (faza Konstrukcije), vodeći projektant, Vladimir Raščanin, dipl.ing.građ., »Archistudio« d.o.o. - Ulcinj (faza Arhitekture i faza Vodovoda i kanalizacije), »Koling« d.o.o. -+ Bijelo Polje (faza Elektroinstalacija jake struje), »Jawel Crna Gora« d.o.o. - Danilovgrad (faza Elektroinstalacija slabe struje), »S&T Sistem« d.o.o. - Podgorica (Elaborat zaštite od požara i Elaborat zaštite na radu), u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi;
- da je priložen Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta izrađen od strane »Centar za projektovanje« d.o.o. - Bar (faza Arhitekture i faza Vodovoda i kanalizacije), vodeći revident Branimir Leković, dipl.ing.arh., »A3 Team« d.o.o. - Bar (faza Konstrukcije), »Konsult« d.o.o. - Podgorica (faza Elektroinstalacija jake struje), »Montinspekt« d.o.o. - Podgorica (faza Elektroinstalacija slabe struje i Elaborat zaštite na radu) i »Red Flame Montenegro« d.o.o. - Podgorica (Elaborat zaštite od požara), u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi, zaveden kod arhive Opštine pod br. 07-361/15-UPI-100 od 18.12.2015.godine;
- da je revident u konačnom izvještaju o izvršenoj reviziji konstatovao da je glavni projekat urađen u skladu sa Zakonom i da na projekat nema primjedbi, kao i da je revizija urađena u skladu sa Zakonom i Pravilnikom;
- da su na glavni projekat date sledeće saglasnosti:
 - vodovodna saglasnost broj 7457 od 28.12.2015.godine, izdata od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar,
 - saglasnost na mjere zaštite od požara broj 04-UP I-228/15-6063/2 od 09.11.2015.godine, izdata od strane MUP – Crna Gora, Direktorat za vanredne situacije – Podgorica,
 - da AD »Elektroprivreda Crne Gore«, Elektrodistribucija Bar, nije dostavila elektroenergetsku saglasnost na tehničku dokumentaciju, u zakonskom predviđenom roku, koja je tražena dopisom ovog Sekretarijata broj 07-361/15-UPI-100 od 21.12.2015.godine a koji je uredno dostavljen dana 24.12.2015.godine.
- da je Agencija za investicije i imovinu Opštine Bar izdala potvrdu broj 09-404/16-UV-10 od 22.04.2016.godine, da je »B.H. Bauunternehmungs« dio stranog društva Bar, shodno ugovoru broj 01-817 od 22.03.2016.godine, uplatio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za građenje predmetnog stambeno-poslovnog objekta, za ukupnu neto površinu objekta od 4.891,45m²;

- da je pribavljena potvrda broj 01-16/9485/2 od 22.04.2016.godine, od strane J.P. »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje«, da je investitor, »B.H. Bauunternehmungs« dio stranog društva Bar, platio dana 21.04.2016.godine dio naknade od 80% iz čl. 25 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom izgradnje stambeno-poslovnog objekta (Faza III), na kat.parc.br. 4159 i 4144/2 KO Novi Bar, po obračunu broj 3299 od 13.04.2016.godine, izrađen od strane J.P. »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje«;
- da je priložen dokaz o uplati 20% naknade iz čl. 25 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju crnogorskog primorja, po obračunu br. 3299 od 13.04.2016. godine izrađen od strane J.P. »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje«;
- da je priložen dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo odnosno revidovalo glavni projekat;
- da su pribavljeni listovi nepokretnosti broj 484 - izvod KO Novi Bar i broj 2752 – prepis KO Novi Bar od strane Uprave za nekretnine PJ Bar;
- da je pribavljena kopija plana za predmetne kat. parc. od strane Uprave za nekretnine PJ Bar i
- da je priloženo punomoćje ovjereno kod notara, Škopelja Zorana, iz Bara, pod brojem OVP-4764/2015 od 07.12.2015.godine.

Zaključkom broj 07-361/15-UPI-10 od 14.01.2016. godine prekinut je postupak za izdavanje predmetne građevinske dozvole i određeno je da prekid postupka traje do okončanja postupka pred Agencijom za investicije Opštine Bar i pred JP »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje« - Budva.

Dana 26.04.2016.godine ovom Sekretarijatu je dostavljena potvrda broj 01-16/9485/2 od 22.04.2016.godine, od strane J.P. »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje« - Budva, o izmirenju naknade iz čl. 25 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, te dana 10.05.2016.godine i dokaz o uplati 20% naknade iz čl. 25 citiranog Zakona.

Dana 25.04.05.2016. godine ovom Sekretarijatu je dostavljena potvrda broj 09-404/16-UV-10 od 22.04.2016.godine, od strane Agencije za investicije i imovinu Opštine Bar, o izmirenju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

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

Član 91 stav 1 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), između ostalog, propisuje da građevinsku dozvolu za građenje objekta izdaje organ lokalne uprave.

Članom 93 istog Zakona, između ostalog, propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sledeće dokumentacije:

- 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 ovog zakona.

Članom 60 istog Zakona, između ostalog, propisano je: »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 istog Zakona propisano je: »Učesnici u izgradnji objekata (investitor, privredna društva, pravna lica, odnosno preduzetnici koji 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.«

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta, ovaj Sekretarijat nalazi da su se u konkretnoj stvari stekli uslovi za primjenu članova 91, 93 i 94 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 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, inspektor za građevinarstvo, zainteresovanim licima i a/a.

O b r a d i l a :

Samostalna savjetnica I,

Arh. Sabaheta Divanović, dipl. ing.



Samostalna savjetnica II,

Andrijana Vujošević, dipl.prav.



Arh. Suzana C. Novčanin, dipl. ing.