



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-361/17-UPI-422  
Bar, 26.03.2019. godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu Pejanović Duška iz Bara, za izdavanje građevinske dozvole, na osnovu člana 238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), a vezi sa članom 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku (»Sl. list RCG«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i DUP-a »Sutomore - centar« (»Sl.list CG« br. 40/12), izdaje:

**R J E Š E N J E**

1. Izdaje se Pejanović Dušku iz Bara, građevinska dozvola za izgradnju objekta za turističko stanovanje na urbanističkoj parceli UP 257a, u zoni »A«, podzona »A4«, blok 2, u DUP-u »Sutomore centar«, odnosno na katastarskim parcelama broj 702/7 i 702/8 KO Sutomore, koje formiraju predmetnu urbanističku parcelu. Objekat je spratnosti Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), sa BGP prizemlja 106.70 m<sup>2</sup> i sa ukupnom BGP nadzemnih etaža objekta 1 139,58 m<sup>2</sup> i BGP-om podruma 465,85 m<sup>2</sup>.


2. Radovi na izgradnji objekta izvešće se u svemu prema revidovanom glavnom projektu izrađenom od strane d.o.o. »Metron« iz Podgorice, a revidovanom od strane doo »NTG Projekt« iz Bara, zavedenom na Arhivi Opštine Bar pod br. 07-361/17-UPI-422 od 02.06.2017. godine i ovjerenom od strane ovog Sekretarijata pod br. 07-361/17-UPI-422 dana 26.03.2019. godine, koji čini sastavni dio ovog rješenja. Vodeći projektant je Bojan Djurišić 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 inspekcijском organu sedam dana prije početka tih radova.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Pejanović Duško iz Bara obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom br. 07-361/17-UPI-422 od 02.06.2017. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta za turističko stanovanje na urbanističkoj parceli UP 257a, u zoni »A«, podzona »A4«, blok 2, u DUP-u »Sutomore centar«, odnosno na katastarskim parcelama broj 702/7 i 702/8 KO Sutomore, koje formiraju predmetnu urbanističku parcelu.

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 izdati urbanističko tehnički uslovi br. 07-352-2/16-428 od 31.11.2016. godine od strane ovog Sekretarijata;

- da katastarske parcele broj 702/7 i 702/8 KO Sutomore, formiraju urbanističku parcelu UP 257a, u zoni »A«, podzona »A4«, blok 2, u DUP-u »Sutomore centar«;

- da je uvidom u ovjerenu kopiju katastarskog plana i list nepokretnosti - prepis br. 1928 KO Sutomore, izdat od strane Uprave za nekretnine (Područna jedinica Bar), pod brojem 460-dj-2661/2017 od 25.10.2017 godine, konstatovano da katastarske parcele br. 702/7 i 702/8 KO Sutomore formiraju urbanističku parcelu UP 257a, u zoni »A«, podzona »A4«, blok 2, u DUP-u »Sutomore centar«,

- da je Pejanović Duško iz Bara, na osnovu priloženog lista nepokretnosti – prepis br. 1928 KO Sutomore, izdatog od strane Uprave za nekretnine (Područna jedinica Bar), pod brojem 460-dj-2661/2017 od 25.10.2017. godine, vlasnik katastarskih parcela br. 702/7 i 702/8 KO Sutomore, u obimu prava 1/1 i da na priloženom listu nepokretnosti ne postoje tereti i ograničenja;

- da je glavni projekat izrađen od strane d.o.o. »Metron« iz Podgorice, d.o.o. »Adriatic Proing« iz Bara, d.o.o. »Eminent« iz Podgorice, d.o.o. »Energy Tim« iz Podgorice, d.o.o. »Alfa Projekt« iz Podgorice i d.o.o. »Liming Project« iz Podgorice, sa kojima su zaključeni ugovori o

poslovno tehničkoj saradnji za izradu posebnih djelova tehničke dokumentacije za koje d.o.o. »Metron« iz Podgorice ne posjeduje licence, a za koje ova privredna društva imaju zaposlenog odgovornog projektanta;

da d.o.o. »Metron« iz Podgorice, posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije br. 01-742/3 izdatu od strane Inženjerske komore Crne Gore;

- da je revizija glavnog projekta izrađena od strane d.o.o. »NTG Projekt« iz Bara, d.o.o. »IngPromicom« iz Bara, d.o.o. »MMK Control« iz Bara i d.o.o. »Profil Ing« iz Bara, sa kojim je zaključen ugovor o poslovno tehničkoj saradnji za reviziju posebnih djelova tehničke dokumentacije za koje d.o.o. »NTG Projekt« iz Bara 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 10063/2 od 15.12.2017. godine, od strane d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« Bar;

- da na revidovanu tehničku dokumentaciju glavnog projekta u zakonskom roku nije izdata protivpožarna saglasnost, od strane Ministarstva unutrašnjih poslova (Direktorat za vanredne situacije), koja je zatražena dopisom broj 07-361/17-UPI-422 od 05.06.2017. godine i uredno dostavljena 20.10.2017. 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 elektroenergetska saglasnost, od strane Elektro distribucije Bar, koja je zatražena dopisom broj 07-361/17-UPI-422 od 05.06.2017. godine i uredno dostavljena 18.10.2017. 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 06.03.2019. godine ovom Sekretarijatu dostavljena je potvrda broj 04-460/19-UV-2 od 05.03.2019. godine, izdata od strane Sekretarijata za imovinu, zastupanje i investicije Opštine Bar, kojom se potvrđuje da je investitor Pejanović Duško iz Sutomora shodno ugovoru o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koji je zaveden kod Opštine Bar pod brojem 01-617 od 01.03.2019. godine, oslobođen od obaveze plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta po osnovu izgradnje 416,65 m<sup>2</sup> podrumskog prostora i da je u cjelosti isplatio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nadzemnih etaža objekta shodno ugovoru zavedenim kod Opštine Bar pod brojem 01-589 od 04.03.2019. godine, za izgradnju objekta za turističko stanovanje na predmetnoj urbanističkoj parceli;

- da je dana 13.03.2019. godine ovom sekretarijatu dostavljena potvrda broj 19-657/2 od 05.03.2019. godine, izdata od strane JP »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje«, o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja za imenovanog investitora, a po obračunu br. 525/17 od 30.10.2017. godine, iz čl. 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, u ukupnom iznosu od 12 843,44 €, a kojom je utvrđeno da je investitor platio dio naknade od 80% za račun JP »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje« u iznosu od 10 274,75 €. Nadalje 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 2 568,69 €;

- da je investitor za izgradnju objekta za turističko stanovanje na urbanističkoj parceli UP 257a, u zoni »A«, podzona »A4«, blok 2, u DUP-u »Sutomore centar«, odnosno na katastarskim parcelama br. 702/7 i 702/8 KO Sutomore, koje formiraju predmetnu urbanističku parcelu, priložio saglasnost izdatu od strane Sekretarijata za imovinu, zastupanje i investicije Opštine Bar, da može graditi planirani objekat do granice susjedne katastarske parcele, odnosno katastarske parcele broj 702/6 KO Sutomore, koja je u vlasništvu Opštine Bar.

- da je investitor za izgradnju objekta za turističko stanovanje na urbanističkoj parceli UP 257a, u zoni »A«, podzona »A4«, blok 2, u DUP-u »Sutomore centar«, odnosno na katastarskim parcelama br. 702/7 i 702/8 KO Sutomore, koje formiraju predmetnu urbanističku parcelu, priložio saglasnost Leverda Olge iz Bara, da može graditi planirani objekat do granice susjedne katastarske parcele, odnosno katastarske parcele broj 702/8 KO Sutomore, koja je u vlasništvu Leverde Olge iz Bara.

- 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 238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), 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 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 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 :

»Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističkotehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.

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.

Za izradu idejnog rješenja iz stava 3 ovog člana potrebna je saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini urbanističku parcelu.

Idejno rješenje iz stava 3 ovog člana podliježe reviziji tehničke dokumentacije u skladu sa članom 86 ovog zakona.

Idejno rješenje iz stava 3 ovog člana uslov je za dobijanje građevinske dozvole za faznu izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele.«

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 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.«

U skladu sa članom 55 Zakona o državnom premjeru i katastru, ovjerena kopija radnog originala katastarskog plana i ovjeren list nepokretnosti i izvod iz lista nepokretnosti su javne isprave.

Mišljenje je ovog Sekretarijata da su pravilno i potpuno utvrđene sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje o predmetnoj stvari.

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, 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 i a/a.

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

