

Crna Gora

Mali i Zi

OPŠTINA ULCINJ

KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim te qendrueshem

Br./ Nr.: 05-1099/1-16

Ulcinj / Ulqin, 28.09.2016 god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu **"Nedim Komerc" doo Ulcinj**, koga zastupa Hodžić Fuad iz Ulcinja, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta na dio urbanističke parcele br.282 u zoni "B", u zahvatu ID Dup-a "Ulcinj-Grad" za lokalitet "Totoši", koju čini katastarska parcela br. br.5587/1, a na osnovu čl. 60, 91 i 93 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 196 tačka 1 ZUP-a ("Sl.list RCG", br.60/03 i "Sl.list CG" br.32/11) izdaje,

RJEŠENJE

I. IZDAJE SE "Nedim Komerc" doo Ulcinj, koga zastupa Hodžić Fuad iz Ulcinja, građevinska dozvola za izgradnju objekta na dio urbanističke parcele br.282 u zoni "B", u zahvatu ID Dup-a „Ulcinj Grad“ za lokalitet "Totoši", koju čini katastarska parcela broj 5587/1 sa lista nepokretnosti br.1032 KO Ulcinj.

Namjena objekta: Poslovno - stambeni objekat.

Spratnost objekta: P+3+Pk (prizemlje, tri sprata i potkrovlje).

Ukupna bruto građevinska površina objekta je 2.877,20m² i to: prizemlje 508,62 m² (poslovni prostor), prvi sprat 597,12m² (stambeni prostor), drugi sprat 597,12m² (stambeni prostor), treći sprat 597,12m² (stambeni prostor) i potkrovlje 577,22 m² (stambeni prostor).

II. Radovi na izgradnji objekta biće izvedeni u svemu prema Glavnom projektu uradjen od strane „ArchiStudio“ doo Ulcinj br.33/2016 od 19.08.2016 godine (vodeći projektant Fuad Mavrić dia) i revidovan od strane „Intesa Group“ doo Bijelo Polje, br.74-08/16 od 20.08.2016 godine (vodeći revident Fuad Šabović dia) zaveden pod broj 187/16 od 20.08.2016 god., ovjeren i potpisan od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj br. 05-1099/1-16 od 28.09.2016 god. i isti čini sastavni dio ovog rješenja.

III. Investitor je dužan da izgradnju objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole u protivnom prestaje mu pravo na gradjenje objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli, a rok za završetak radova na izgradnji objekta je tri godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole.

IV. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje objekta istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli (broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvodjaču 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.

V. Investitor je dužan da sedam dana prije početka radova prijavi radove nadležnom inspeksijskom organu.



VI. Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbjedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija.

VII. Investitor je dužan da prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

O b r a z l o ž e n j e

"Nedim Komerc" doo Ulcinj, koga zastupa Hodžić Fuad iz Ulcinja, obratilo se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br.05-1099/16 od 25.08.2016 godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta na dio urbanističke parcele br.282 u zoni "B", u zahvatu ID Dup-a "Ulcinj-Grad" za lokalitet "Totoši", koju čini katastarska parcela br.5587/1 sa lista nepokretnosti br.1032 KO Ulcinj.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi br.05-4894/1-12 od 23.11.2012 godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br.282 u zoni "B", u zahvatu ID Dup-a „Ulcinj Grad“ za lokalitet "Totoši";
- Dopuna Urbanističko tehničkih uslova br.05-293/1-16 od 12.04.2016 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br.282 u zoni "B", u zahvatu ID Dup-a „Ulcinj Grad“ za lokalitet "Totoši";
- Idejno rješenje fazne izgradnje br.32/2016 god. od 17.08.2016 god., uradjen od strane „Archi Studio“ doo Ulcinj;
- Izvještaj o reviziji idejnog rješenja fazne izgradnje, br.80-08/16 od 18.08.2016 god., zaveden pod broj 194/16 od 18.08.2016 god., uradjen od strane „Intesa Group“ doo Bijelo Polje
- Saglasnost na Idejno rješenje fazne izgradnje br.32/2016 god. od 17.08.2016 god., za izgradnju objekta na dio urbanističke parcele na dio urbanističke parcele br.282 u zoni "B", u zahvatu ID Dup-a "Ulcinj-Grad" za lokalitet "Totoši", izjavljena od strane Djenašević Hasan Maliq i Djenašević Hasan Tahir iz Ulcinja, kao vlasnici katastarskih parcela br.5587/3, 5584/1 i 5585 ovjerena kod notara Ilirijana Ismailaga OVP br.1164/2016 od 30. avgusta 2016 godine.
- Glavni projekat br.33/2016 od 19.08.2016 godine, uradjen od strane „Archi Studio“ doo Ulcinj;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta br.74-08/16 od 20.08.2016 god, zaveden pod br.187/16 od 20.08.2016 god. uradjen od strane „Intesa Group“ doo Bijelo Polje,
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta „ArchiStudio“ doo Ulcinj, Polisa br.6-20645 od 22.09.2015 god, izdata od "Uniqa Osiguranje" a.d. Podgorica;
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti revidenta "Intesa Group" doo Bijelo Polje, Polisa br.13025735 od 20.09.2015 god, izdata strane "SAVA Montenegro" a.d. Podgorica;
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora "Nedim Komerc" doo Ulcinj, Polisa br.0557612/8 od 24.08.2016 god, izdata strane "LOVČEN osiguranje" a.d. Podgorica;

Po službenoj dužnosti ovaj organ je pribavio:

- dokaz o pravu svojine - list nepokretnosti br.1032 – izvod, KO Ulcinj, br.108-956-5407/2016 od 29.09.2016 godine, izdato od strane Uprave za nekretnine, Područne jedinice Ulcinj, u kojoj je upisana katastarske parcele br.5587/1 kao svojina 1/1 "Nedim Komerc" doo Ulcinj, kao i kopija iz katastarskog plana za predmetne katastarske parcele.
- Dokaz da su regulisani odnosi u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, Ugovor br.01-1751/16 od 20.09.2016 godine, dostavljen u prilogu



dopisa br.06-809/16 od 20.09.2016 godine od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta,

- dokaz u pogledu plaćanju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja na teritoriji opština crnogorskog primorja – Potvrda br.01-16/11105 od 28.09. 2016 godine, izdata od strane J.P."Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" Budva i uplatnica ERSTE Bank a.d. Podgorica - Filijala Ulcinj od 27.09.2016 godine za iznos koji pripada Opštini Ulcinj, shodno obračunu br.09/16 od 27.09.2016 god. izvršen od strane J.P. "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" Budva.
- Rješenje kojom je izdata saobraćajnu saglasnost br.06-505/16 od 02.09.2016 godine, izdata od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine – Opština Ulcinj.

U zakonom predviđenom roku za izdavanje gradjevinske dozvole investitor odnosno nadležni organi nije dostavio dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja od strane JP Regionalni vodovod CG Primorje Budva, tako da je ovaj sekretarijat donio zaključak br. 05-1099/1-16 od 25.09.2016 godine o prekidu upravnog postupka u predmetnoj stvari. Dostavom naprijed navedenog dokaza stekli su se uslovi da se prekinuti postupak nastavi.

Aktima br.05-1099/2-16 br.05-1099/3-16 i 05-1099/5-16 od 26.08.2016 godine, ovaj organ je u zakonom predviđenom roku, po službenoj dužnosti s'pozivom na član 93 stav 1 tačka 3 Zakona o uredjenju prostora i izgradnju objekata (sl.list CG br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) tražio je od JP Vodovod i kanalizacija vodovodnu saglasnost, od Elektroprivrede CG - Elektrodistribucije Ulcinj elektroenergetsku saglasnost i od Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za vanredne situacije i civilnu bezbjednost saglasnost na mjere zaštite od požara za predmetni objekat. Kako u zakonom propisanom roku nisu dostavljene tražene saglasnost stekli su se uslovi za primjenu člana 93 stav 4 Zakona o uredjenju prostora i izgradnju objekata (sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj razmotrio je podnijeti zahtjev sa priloženom i pribavljenom dokumentacijom, pa je našao da je isti osnovan, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list CG" br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) propisano je da je lokacija mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbansitičko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrdjenim 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 gradjevinske dozvole za faznu izgradnju objekta na djelu urbanističke parcele.

Članom 91 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) propisano je nadležnost za izdavanje gradjevinske dozvole.

Članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/1, 39/13 i 33/14) propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije: idejnog projekta, odnosno glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izradjenih u deset primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi; dokazu o pravu svojine odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaz o pravu građenja, odnosno drugom pravu na gradnju objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta; saglasnost svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom ako se objekat gradi na djelu urbani-stičke parcele; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrdjenim posebnim propisima ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta; Dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje zemljišta i dokaza u pogledu plaćanju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdje-vanja na teritoriji opština crnogorskog primorija; dokaza o osiguranja od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno predu-zetnika koje je izradilo odnosno revidovalo Glavni projekat u skladu sa članom 71 ovog Zakona; Dokaze iz stava 1 tačka 2, 3 i 4 ovog člana pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti; Za izdavanje dokaza iz stava 1 tačka 2 i 3 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja. Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 1 tačka 3 ovog člana u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim idejnim odnosno glavnim projektom; U postupku izdavanja građevinske dozvole svaki posebni dio glavnog projekta ovjerava se štambiljem na kojem je upisan broj, datum i potpis ovlašćenog lica, kao i pečatom na svakom listu projekta.

Obaveze iz stava IV,V,VI,VII i VIII dispozitiva utvrđene su na osnovu člana 97, 99, 100, 105, 109 i 120 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("sl.list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u priložene spise predmeta, ovaj Sekretarijat nalazi da su se u konkretnoj upravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekata ("sl.list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba službi Glavnom administratora Opštine Ulcinj u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog organa u dva primejraka taksirana sa 5 eura adminstativne takse.

Sam. savjetnik I za gradj.

Rexhep Ceka, dipl.ing.gradj.

Sam. savjetnik za up. postupak,

Arben Tagani, dip.pravnik

Dostavljeno:

1x Imenovanom,
1x gradj.inspekciji,
1x arhivi,
1x U spise



vd Sekretar,

arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.