

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.: 05-157/1-16

Ulcinj / Ulqin, 27.06.2016 god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu **Rejzi Maksuda i Asllana** iz Ulcinja, za izdavanje gradjevinske dozvole za rekonstrukciju objekta na dio urbanističke parcele br.23, zona B, u zahvatu Urbanističkog Projekta "Pristan", koju čine djelovi katastarskih parcela br.3207/2 sa LN br.5143, br.3206/4 sa LN br.6706 i katastarska parcela br. 3207/14 sa LN br.5143 KO Ulcinj, a na osnovu čl. 60, 91 i 93 Zakona o uređenju 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 **Rejzi Maksudu i Asllanu** iz Ulcinja, gradjevinska dozvola za rekonstrukciju objekta na dio urbanističke parcele br.23, zona B, u zahvatu Urbanističkog Projekta "Pristan" ("sl.list CG" br.14/2012 - opštinski propisi), koju čine djelovi katastarskih parcela br.3207/2 sa LN br.5143, br.3206/4 sa LN br.6706 i katastarska parcela br. 3207/14 sa LN br.5143 KO Ulcinj.

Namjena objekta: Centralne djelatnosti.

Spratnost objekta: Pv+3 (visoko prizemlje i tri sprata).

Ukupna bruto gradjevinska površina objekta je 1.240,50m², (prizemlje sa galerijom ngp 379,60 m² (poslovni prostor), prvi drugi i treći sprat ngp po 271,20 m² (turističko stanovanje).

II. Radovi na izgradnji objekta biće izvedeni u svemu prema Glavnom projektu uradjen od strane „V&B Studio Design“ doo Ulcinj br.04/16 od 15.02.2016 godine, (vodeći projektant arh.Valjon Buzuku dipl.ing.), revidovan od strane „Intesa Group“ doo Bijelo Polje, (vodeći revident arh.Fuad Šabović dipl.ing.), br.15-03/16 od 09.03.2016 godine, ovjeren i potpisan od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj br.05-157/1-16 od 27.06.2016 god. i isti čini sastavni dio ovog rješenja.

III. Investitor je dužan da rekonstrukciju objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja gradjevinske dozvole u protivnom prestaje mu pravo rekonstrukcije objekta po izdatoj gradjevinskoj dozvoli, a rok za završetak radova na rekonstrukciji objekta je dvije godine od dana pravosnažnosti gradjevinske dozvole.

IV. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje objekta istakne tablu sa podacima o izdatoj gradjevinskoj 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 gradjevinske dozvole.

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

VI. Investitor je dužan da prije početka rekonstrukcije objekta obezbjedi obilježavanje lokacije, regulacijonih, nivelacijonih 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.

Obrazloženje

Rejzi Maksud i Asllan iz Ulcinja, obratili su se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br.05-157/15 od 11.03.2016 godine za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju objekta na dio urbanističke parcele br.23 zona B, u zahvatu Urbanističkog Projekta "Pristan" koju čine djelovi katastarskih parcela br.3207/2 sa LN br.5143, br.3206/4 sa LN br.6706 i katastarska parcela br. 3207/14 sa LN br.5143 KO Ulcinj.

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

- Urbanističko tehnički uslovi br.05-3433/1-13 od 30.09.2013 godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli br.23 zona B, u zahvatu Urbanističkog projekta "Pristan" – Opština Ulcinj;
- Dopuna urbanističko tehničkih uslova br.05-54/1-16 od 01.02.2016 godine za izradu tehničke dokumentacije za fasadu objekta na urbanističkoj parceli br.23 zona B, sa Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko-urbanističkog rješenja u zahvatu Urbanističkog projekta "Pristan" Opština Ulcinj;
- Idejno rješenje fazne realizacije na urbanističkoj parceli br.23 zona "B" zahvatu UP "Pristan" br.09/16 od 01.06.2016 godine uradjen od strane "V&B Studio Design" doo Ulcinj (vodeći projektant arh.Valjon Buzuku dipl.ing.);
- Izvještaj o reviziji Idejnog rješenja fazne realizacije na urbanističkoj parceli br.23 zona "B" zahvatu UP "Pristan" br.R-11/16 zaveden pod broj 36/16 od 13.06.2016 godine uradjen od strane "Arch and Soul" doo Bijelo Polje (vodeći revident arh. Aleksandra Veljković dip.ing).
- Saglasnost na faznu realizaciju objekta na dio urbanističke parcele br.23 zona "B" u zahvatu Urbanističkog projekta "Pristan" br.07-15152/2013 od 01.04.2016 godine, izdato od strane Ministarstva Finansija Crne Gore.
- Dopuna saglasnosti na faznu realizaciju objekta na dio urbanističke parcele br.23 zona "B" u zahvatu Urbanističkog projekta "Pristan" br.07-6396/2016 od 27.04.2016 godine, izdato od strane Ministarstva Finansija Crne Gore.
- Glavni projekat br.04/16 od 15.02.2016 godine, uradjen od strane „V&B Studio Design“ doo Ulcinj br.04/16 od 15.02.2016 godine, (vodeći projektant arh. Valjon Buzuku dipl. ing.);
- Izvještaj o revizije glavnog projekta br.15-03/16 od 09.03.2016 godine i zaveden pod broj 59/16 od 09.03.2016 godine, uradjen od strane „Intesa Group“ doo Bijelo Polje, (vodeći revident arh. Fuad Šabović dipl.ing.);
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta doo "V&B Studio Design" Ulcinj, Polisa br.0556121/2 od 28.05.2016 god, izdata od "Lovćen osiguranje" a.d. Podgorica;
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti revidenta „Intesa Group“ doo Bijelo Polje, Polisa br.13019739 od 02.09.2016 god, izdata strane "SAVA Montenegro" a.d. Podgorica;
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti investitora Rejzi Maksud, Polisa br.0556087/4 od 17.05.2016 god, izdata strane "Lovćen osiguranje" a.d. Podgorica;



Po službenoj dužnosti ovaj organ je pribavio:

dokaz o pravu svojine - list nepokretnosti br.5143 – izvod, KO Ulcinj br.108-956-3270/2016, izdata dana 23.06.2016 godine od strane Uprave za nekretnine, Područne jedinice Ulcinj, u kojoj su upisane katastarske parcele br.3207/2 i 3207/14 kao svojina 1/1 Rejzi Maksud Ulcinj, kao i kopija iz katastarskog plana 23.06.2016 godine za predmetne katastarske parcele.

- dokaz o pravu svojine - list nepokretnosti br.6706 – prepis, KO Ulcinj br.108-956-3274/2016, izdata dana 23.06.2016 godine od strane Uprave za nekretnine, Područne jedinice Ulcinj, u kojoj je upisana katastarska parcela br.3206/4 kao svojina 1/1 Rejzi Asllan Ulcinj, kao i kopija iz katastarskog plana 23.06.2016 godine za predmetnu katastarsku parcelu.

- Saglasnost na mjere zaštite od požara br. 04-UP I-228/16-1616/2 od 15.04.2016 godine izdato od Ministarstva unutrašnjih poslova, Direktorat za vanredne situacije Podgorica;

- Rješenje kojom je izdata saobraćajnu saglasnost br.06-141/16 od 17.05.2016 godine, izdata od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine – Opština Ulcinj.

- Dokaz da su regulisani odnosi u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, Aneks ugovora br.01-1259/16 od 24.06.2016 godine sa dopisom br.06-237/16 od 27.06.2016 godine priložen od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštite ambijenta.

- dokaz u pogledu plaćanju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja na teritoriji opština crnogorskog primorja –Potvrda br.01-16/10206 od 27.06.2016 god., izdata od strane J.P."Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" Budva i uplatnica Hipotekarne Banke a.d. Podgorica Filijala Ulcinj od 24.06.2016 godine za iznos koji pripada Opštini Ulcinj, shodno obračunu br.003386 izvršen od strane J.P. "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" Budva.

Kako u zakonom predviđenom roku za izdavanje građevinske dozvole nijesu dostavljani dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i 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 ovaj sekretarijat je zaključkom br. 05-157/1-16 od 11.04.2016 godine prekinuo upravni postupak u predmetnoj stvari. Dostavom naprijed navedenih dokaza stekli su se uslovi da se prekinuti postupak nastavi.

Aktom br.05-157/2-15 od 05.04.2016 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 za predmetni objekat, i aktom br.05-157/3-15 od 05.04.2016 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 Elektrodistribucije elektroenergetsku saglasnost za predmetni objekat.

Kako u zakonom propisanom roku nije dostavljena tražena 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 smjericama 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 rješenje iz stava 3 ovog člana potrebna je saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini urbanističku parcelu. Idejno rješenje iz stava 3 ovog član 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 gradjevinska 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 gradjevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom ako se objekat gradi na djelu urbani-stičke parcele; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrdjenim posebnim propisima ako se gradjevinska 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 gradjevinske 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 gradjevinske 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 III,IV,V,VI i VII 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, dipl.pravnik

Dostavljeno:

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

vd Sekretar,

arh.Aleksandar Dabović, dipl.ing.

