

Predlog za davanje saglasnosti u skladu sa članom 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini i članom 93 stav 1 alineja 2a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, za građenje na svom dijelu urbanističke parcele, u korist Gospić Lidije iz Tivta

Ministarstvu finansija obratila se Gospić Lidija iz Tivta, zahtjevom od 10.05.2017 godine, za davanje saglasnosti za građenje na svom dijelu urbanističke parcele, shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl .list Crne Gore“, broj 35/13), a sve u cilju dobijanja građevinske dozvole.

Naime, kako se navodi u zahtjevu, Gospić Lidija je vlasnik katastarske parcele broj 551/3, upisane u listu nepokretnosti broj 3001, KO Tivat, koja čini dio urbanističke parcele broj UP 2-24, u obuhvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal - Tivat“, a da je u sastavu navedene urbanističke parcele i katastarska parcela broj 551/32, površine 105 m², upisane u listu nepokretnosti broj 2065, KO Tivat, koja je u svojini države Crne Gore.

Lidija Gospić je uz navedeni zahtjev dostavila sljedeća dokumenta: Listove nepokretnosti broj 3001 i 2065 KO Tivat, Opština Tivat; Kopiju plana područja za predmetne katastarske parcele; Urbanističko - tehničke uslove broj 0902-351-456/6 od 19.07.2016. godine i Ispravku urbanističko - tehničkih uslova broj 0902-351-456/8-16 od 21.07.2017. godine, koje je izdala Opština Tivat – Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine; Potvrdu da je Gospić Lidija iz Tivta u potpunosti izmirila obaveze prema notarskom zapisu ugovora o ustupanju potraživanja uz nadoknadu UZZ 200/14 od 27.03.2014. godine, pa su se stekli uslovi da se upisani teret izbriše sa katastarske parcele broj 551/3 i 551/31, iz lista nepokretnosti broj 3001 KO Tivat, Opština Tivat.

Postupajući po predmetnom zahtjevu obratili smo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma zahtjevom za mišljenje sa aspekta prostorno planske dokumentacije, a koje je dostavilo akt broj 104-32/85-1 od 18.06.2017. godine, kojim se navodi da katastarska parcela broj 551/32 površine 105 m², upisana u listu nepokretnosti broj 2065, KO Tivat, ulazi u sastav urbanističke parcele broj UP 2-24, u okviru Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ – i mješovite je namjene.

S obzirom da je u pitanju objekat koji se radi na dijelu urbanističke parcele, neophodno je da investitor izradi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definiše faznost realizacije, iz razloga što dio katastarske parcele 551/32 ulazi u faznost građenja.

Takođe, istim aktom navode da kako bi objekat mogao da se gradi na dijelu urbanističke parcele, neophodno je da investitor pribavi saglasnost svih vlasnika katastarskih parcela koje čine urbanističku parcelu UP 2-24.

Nadalje, obratili smo zahtjevom za mišljenje Opštini Tivat - Sekraetarijatu za uređenje prostora i izgradnju objekata za mišljenje sa aspekta svojih nadležnosti, a koje je dostavilo akt broj 0909-350-402/2 od 19.05.2017. godine, kojim se navodi da je uvidom u važeći državni planski dokument Izmjena i dopuna DSL -a „Arsenal – Tivat“ (Službeni list CG“, broj 43/13), u obuhvatu kojeg se nalazi urbanistička parcela UP 2-24 utvrđeno je sljedeće:

- UP 2-24 formirana je od dijela katastarskih parcela broj broj 551/3 i dijela katastarske parcele broj 551/32, sve KO Tivat;
- Na predmetnoj parceli planira se izgradnja objekta „mješovite namjene“
- Pristup urbanističkoj parceli planiran je sa saobraćajnice nižeg reda, odnosno sa istočne strane i
- Sa aspekta planske dokumentacije nema smetnji da vlasnik katastarske parcele broj 551/32 KO Tivat da saglasnost na Idejno rješenje za UP 2-24, kako bi se obezbijedio nesmetan pristup i ostvarila gradnja objekta na dijelu UP 2-24, odnosno na katastarskoj parceli broj 551/3 KO Tivat.

Kako je uvidom u „G“ listu lista nepokretnosti broj 2065, u kojem je upisana predmetna katastarska parcela broj 551/32 KO Tivat, za koju se traži saglasnost, upisan teret „Morsko dobro“, obratili smo se zahtjevom za mišljenje Javnom preduzeću za upravljanje Morskim dobrom, koje je dostavilo akt broj 0201-2195/3 od 12.07.2017. godine, kojim se navodi da javno preduzeće za upravljanje Morskim dobrom nema zakonske mogućnosti niti ovlašćenja za davanje saglasnosti za gradnju, a sa aspekta realizacije planova i programa koje realizuje javno preduzeće nema smetnji da se provede zakonska procedura za pribavljanje odobrenja za gradnju.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, imajući u vidu da je katastarska parcela broj 551/3 KO Tivat, za koju se traži saglasnost, po kulturi »pašnjak 2. klase«.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je mišljenje broj 460-136/17-2 od 02.08.2017. godine, kojim se konstatuje da imajući u vidu da se članom 22 Zakona o poljoprivrednom zemljištu (»Sl. List CG«, br. 32/2011) navodi da se trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene, a u skladu sa dobijenim izjašnjenjima sa aspekta planiranja prostora i prostorno planske dokumentacije, to ministarstvo konstatuje da sa stanovišta svojih nadležnosti nema primjedbi za udovoljenje zahtjevu, u skladu sa odredbama koje se odnose na raspolaganje državnom imovinom i svojinsko pravnim odnosima.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u članu 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini (»Službeni list CG«, br. 21/09 i 40/11), kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada i članu 93 stav 1 alineja 2a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, br. 051/08, 040/10, 034/11, 040/11, 047/11, 035/13, 039/13, 033/14), kojim je propisano da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele.