



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA



CRNA GORA
DECIJENJA
ODNOŠE
NEZAVISNOSTI
HILADU GODINA
OD ZAVISNOSTI
2016



Da je vječna Crna Gora

Broj: UPI 1054-315/30
Podgorica, 21.09.2016. godine

„KADMOS” DOO

BUDVA
Ul. Svatovska bb

U prilogu dopisa, dostavlja vam se rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola, za izgradnju hotela 4*, na urbanističkoj parceli UP 36 blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Rozino II” Opština Budva.



GENERALNI DIREKTOR
Danilo Gvozdenović

DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Opštini Budva;
- Upravi za inspekcijske poslove – Odsjeku inspekcije za građevinarstvo;
- a/a.

CRNA GORA
 MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
 DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO
 Broj: UPI 1054-315/30
 Podgorica, 21.09.2016. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu „KADMOS” DOO Budva, za izdavanje građevinske dozvole dozvole za izgradnju hotela 4*, na urbanističkoj parceli UP 36 blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II” Opština Budva, na osnovu čl. 196 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG” br. 60/03 i „Službeni list CG” br. 32/11), a u vezi člana 91 stav 2 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), po ovlaštenju Ministra, br. 101-635/1 od 04.03.2016. godine, donosi

RJEŠENJE

IZDAJE SE „KADMOS” DOO Budva građevinska dozvola za izgradnju hotela kategorije 4*, na urbanističkoj parceli UP 36 blok 2 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 1475 i broj 1476 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II” Opština Budva.

Objekat Hotela je spratnosti G+P+4+P.E+Ugaoni nadvišeni dio (Garaža+Prizemlje +4 sprata+povučena etaža+Ugaoni nadvišeni dio).
 Ukupna bruto površina objekta bez garaže je 1796,55 m², sa garažom 2310,05m².

Glavni projekat turističkog objekta hotela kategorije 4*, urbanističkoj parceli UP 36 blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II” Opština Budva, urađen je od strane vodećeg projektanta Tomislav Jović dipl.ing arhitekture i sljedećih privrednih društava „Arhi studio dizajna” DOO Budva, „GSV” DOO Podgorica, „Lines” DOO Podgorica, „Fil elektronis” DOO Podgorica, „Kopring PMC” DOO Podgorica „Liming projekt” DOO Podgorica i „D&S Group” DOO Podgorica.

Revizija Glavnog projekta je urađena od strane revidovan od strane „Studio Faadu” DOO Podgorica, „Interprojekt” DOO Podgorica, „Monting Company” DOO Budva, „A21” DOO Podgorica, „Lavian Inženjering” DOO Tivat i „MMK Control” DOO Bar.

Investitoru prestaje pravo građenja po izdatoj građevinskoj dozvoli, ukoliko ne započne građenje objekta u roku od dvije godine od dana izdavanja iste – član 97 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

„KADMOS” DOO Budva, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom, br. UPI 105-315/1 od 26.04.2016. godine, i dopunama zahtjeva br. UPI 105-315/3 od 31.05.2016. godine, br. UPI 105-315/23 od 01.07.2016. godine, br. UPI 105-315/25 od 21.07.2016. godine, br. UPI 105-315/26 od 25.07.2016. godine, br. UPI 105-315/28 od 06.09.2016. godine i br. UPI 105-315/29 od 14.09.2016. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela 4*, na urbanističkoj parceli UP 36 blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II” Opština Budva.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela 4*, na urbanističkoj parceli UP 36 blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Rozino II" Opština Budva, ovo ministarstvo je zaključkom, broj UPI 1054-315/27 od 25.07.2016.godine, u skladu sa odredbom člana 136 Zakona o opštem upravnom postupku, prekinulo postupak izdavanja građevinske dozvole u predmetnoj stvari, iz razloga što investitor nije vlasnik cijele urbanističke parcele, odnosno da dio katastarske parcele br.1476/2 KO Budva, površine 14m², vlasništvo Opštine Budva, ulazi u sastav navedene urbanističke parcele čiji je ostali dio u vlasništvu „KADMOS“ DOO Budva.

Aktom zavedenim pod brojem: UPI 105-315/29 od 14.09.2016.godine, investitor je dostavio ovom ministarstvu Uvjerenje broj: 02-1972/7 od 14.09.2016.godine, kojim se potvrđuje da je na sjednici Skupštine Opštine Budva održanoj 12.09.2016.godine usvojena Odluka o razmjeni nepokretnosti br.0101-366/1 na osnovu koje se kat.parcela broj 1475/2 KO Budva površine 31m² vlasništvo „Kadmos“ DOO Budva razmjenjuje za kat.parcelu broj 1476/2 KO Budva površine 14m² vlasništvo Opštine Budva, na osnovu koje će predsjednik opštine Budva zaključiti Ugovor o razmjeni nepokretnosti pred izabranim notarom. Takođe, ovo ministarstvo je obavješteno da je Opština Budva sglasna da građevinska dozvola na urbanističkoj parceli broj 36 u skladu sa DUP-om Rozino, koja se sastoji od dijela kat.parcele 1476/2 KO Budva glasi na ime pravnog lica „Kadmos“ DOO Budva.

Na osnovu navedenog uz ispunjenje zakonskih uslova iz člana 93 Zakona, stekli su se uslovi za donošenje odluke, kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uvidom u spise predmeta, utvrđena je slijedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta turističke namjene, na urbanističkoj parceli UP 36 blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Rozino II" Opština Budva, izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj:1055-615/11 od 04.04.2016.godine;
- Glavni projekat turističkog objekta hotela kategorije 4*, urađen od strane: „Arhi studio dizajna“ DOO Budva, „GSV“ DOO Podgorica, „Lines“ DOO Podgorica, „Fil elektronis“ DOO Podgorica, „Kopring PMC“ DOO Podgorica „Liming projekt“ DOO Podgorica, „D&S Group“ DOO Podgorica, vodeći projektant Tomislav Jović dipl.ing arhitekture;
- Izvještaj o reviziji Glavnog projekta objekta turističke namjene - hotel 4* na urbanističkoj parceli UP 36 blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Rozino II" Opština Budva, urađen od strane "Studio Faadu" DOO Podgorica, „Interprojekt“ DOO Podgorica, „Monting Company“ DOO Budva, „A21“ DOO Podgorica, „Lavian Inženjering“ DOO Tivat, „MMK Control“ DOO Bar, broj 02-04/16 od 22.04.2016.godine;
- Rješenje Opštine Budva – Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine, br.06-062-U-491/69 od 28.06.2016.godine, kojim se „Kadmos“ DOO Budva, odobrava uklanjanje porodične stambene zgrade i dva pomoćna objekta;
- List nepokretnosti – prepis 788 KO Budva, za katastarsku parcelu broj: 1475, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, broj: 104-956-12596/2016 od 21.06.2016.godine;

- List nepokretnosti – prepis 317 KO Budva, za katastarsku parcelu broj: 1476, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, broj: 104-956-12597/2016 od 21.06.2016.godine;
- Kopija plana izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, broj: 467-104-1282/16 od 22.06.2016.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „Kadmos“ DOO Budva, izdata od strane „SAVA MONTENEGRO“ AD Podgorica, broj: 13031176 od 27.05.2016.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „Studio Faadu“ DOO Podgorica, izdata od strane „LOVČEN OSIGURANJE“ AD Podgorica, broj: 0564114/3 od 07.03.2016.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „MMK Control“ DOO Bar, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-20544 od 14.09.2015.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „Inter Project“ DOO Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-22649 od 01.02.2016.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „Monting Company“ DOO Budva, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-19170 od 05.05.2015.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „Lavian Inženjering“ DOO Tivat, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-231058 od 03.03.2016.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „A21“ DOO Bar, izdata od strane „LOVČEN OSIGURANJE“ AD Podgorica, broj: 0564610/4 od 17.02.2016.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „Arhi Sudio Dizajn“ DOO Budva, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-22695 od 04.02.2016.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „Građevinarsko Preduzeće GSV“ DOO Podgorica, izdata od strane „LOVČEN OSIGURANJE“ AD Podgorica, broj: 0558700/7 od 15.06.2015.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „Lines“ DOO Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-20320 od 25.08.2015.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „Fil Electronics“ DOO Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-20241 od 17.08.2015.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „Kopring Pmc“ DOO Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-20851 od 02.10.2015.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „Liming Projekt“ DOO Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-20482 od 08.09.2015.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za „D&S Group“ DOO Podgorica, izdata od strane „UNIQA“ AD Podgorica, broj: 6-22647 od 01.02.2016.godine;
- Rješenje Agencije za zaštitu životne sredine kojem se daje saglasnost na Elaborat procjene na životnu sredinu broj: 02-UPJ-726/18 od 07.06.2016.godine;
- Akt Opštine Budva – Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent, broj: 07-U-251/2 od 17.06.2016.godine;
- Saglasnost na mjere zaštite od požara predviđene priloženom revidovanom tehničkom dokumentacijom, izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za vanredne situacije, 04Broj: 04-UPJ-228/16-2740/2 od 17.06.2016.godine;
- Akt „Vodovod i kanalizacija“ DOO Budva, broj 01-348/2 od 16.06.2016.godine, kojim se daje vodovodna saglasnost na tehničku dokumentaciju – Glavni projekat za izgradnju hotela 4*, na urbanističkoj parceli UP 36 blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II“ Opština Budva;

- Mišljenje Radne grupe za davanje Mišljenja na tehničku dokumentaciju projekta koji se dostavljaju u postupku izdavanja građevinske dozvole, broj: UPI 106-315/17 od 14.06.2016.godine;
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen između Opštine Budve i „Kadmos“ DOO Budva, br. 001-1728/1 od 15.07.2016.godine;
- Potvrda JP „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje da je „Kadmos“ DOO Budva, platilo dio naknade od 80% iz člana 25 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom izgradnje hotela sa 4 zvijezdice na katastarskim parcelama br. 1475 I 1476 KO Budva, broj:01-16/10136 od 20.06.2016. godine;
- Potvrda Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva, kojom se potvrđuje da je, po obračunu JP „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ broj 003372 od 15.06.2016.god, izvršena uplata u iznosu od obaveznih 20% naknade iz člana 25 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, dana 16.06.2016.godine;
- Uvjerenje Sekretarijata za zaštitu imovine – Opštine Budva broj: 02-1972/7 od 14.09.2016.godine;

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu člana 93 tačka 3 i stava 3 istog člana Zakona, kojim je utvrđeno da dokaze iz stava 1 tačke 2 i 3 ovog člana, a isti se odnose, između ostalih i na saglasnosti, mišljenja i druge dokaze, utvrđenih posebnim propisima, ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, ovo ministarstvo je aktom, br.UPI 1054-315/9 od 03.06.2016.godine i aktom, br.UPI 1054-315/8 od 03.06.2016.godine, od nadležnih organa Sekretarijata za privredu – Opštine Budva i Elektroprivrede Crne Gore AD – FC Distribucija - Podgorica, tražilo izdavanje vodne saglasnosti, kao i saglasnosti na priključenje objekta, na revidovani glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnih organa, isti nisu dostavljeni (dostavnice br. UPI 1054-315/9 i br.UPI 1054-315/8), sa datumom urednog dostavljanja – potpis od 13.06.2016.godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 93 stav 3 Zakona, odnosno da se smatra, da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 91 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/1, 35/13 i 33/14), taksativno su utvrđeni objekti za koje je organ uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Članom 93 istog zakona, propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije: idejnog projekta, odnosno glavnog projekta, sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi; 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; saglasnosti svih vlasnika

građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima ako se objekat gradi na osnovu glavnog projekta; dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja i 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.

Izuzetno od stava 1 tačka 2a ovog člana, građevinska dozvola za objekte od opšteg interesa se može izdati na dijelu urbanističke parcele i bez saglasnosti svih vlasnika nedostajućeg dijela građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako taj dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i ne predstavlja dio prostora koji je planskim dokumentom definisan za građenje objekta i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti, utvrđeni za urbanističku parcelu, umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokaze iz stava 1 tač. 2, 3 i 4 ovog člana, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da 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.

Kako se u predmetnoj stvari radi o izgradnji objekta, koji je, shodno članu 7 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, taksativno utvrđen kao državni objekat od opšteg interesa, to su se stekli uslovi za primjenu člana 66 stav 2 alineja 1 istog zakona, odnosno oslobađanje investitora plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju navedenog objekta.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se tužbom može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema istog.

Rukovoditeljka Direkcije za izdavanje dozvola:
Rina Ivančević, dipl.ing.građ. *R*

Obradili:

Nataša Martinović, dipl.ing.građ. *M*
Vladimir Plamenac, dipl.pravnik *V. Plamenac*

