

CRNA GORA

PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Broj: 05-361/17-UPI-290

Cetinje, 23.04.2018.godine

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu Prijestonice Cetinje, povodom zahtjeva Pajović Zorana, Pajović Jelisavete i mldb.Pajović Slavice koju zastupa majka Ana Đukanović kao zakonski zastupnik, svi iz Cetinja, za izdavanje građevinske dozvole, na osnovu člana 91 stav 1 i člana 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), a u vezi sa članom 238 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17), člana 11 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Prijestonice („Sl. list CG-opštinski propisi“, br. 35/15, 38/15, 16/16 i 16/17) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) donosi

RJEŠENJE

Izdaje se Pajović Zoranu, Pajović Jelisveti i mldb.Pajović Slavici koju zastupa majka Ana Đukanović kao zakonski zastupnik, svi iz Cetinja, **građevinska dozvola** za rekonstrukciju i nadogradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+2+Pk, sa podrumom za potrebe tehničkih prostorija bruto površine 296,7m², bruto površine prizemlja 484,4m², bruto površine prvog sprata 506,3m², bruto površine drugog sprata 506,3m² i bruto površine potkrovlja 484,45m², ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 1981,45m², na kat.parcelama br. 3349/2 i 3349/1 K.O. Cetinje I, UP 587 zahvat Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“ Cetinje („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 26/13) u okviru bafer zone Istorijskog jezgra Cetinje, pod uslovom da se pridržava ovjerenog Idejnog projekta, koji čini sastavni dio ove dozvole.

Investitor je obavezan da prije početka izvođenja radova na rekonstrukciji i nadogradnji objekta uradi Glavni projekat i isti reviduje, shodno članu 94 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnje objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14),

Nakon izrade revidovanog Glavnog projekta, investitor je u obavezi da od nadležnog organa d.o.o. „Vodovod i kanalizacija-Cetinje“ zatraži vodovodnu saglasnost na isti.

Za ispravnost tehničke dokumentacije odgovoran je projektant, odnosno revident tehničke dokumentacije, kojeg imenuje investitor.

Građenje objekta se može započeti na osnovu građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.

Investitor je dužan da prijavi radove nadležnom inspeksijskom organu.

Prije početka izgradnje, investitor je dužan obezbijediti obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija.

Investitor je dužan da na mjestu izgradnje objekta istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole.

Ako se u toku građenja objekta promijeni investitor, novi investitor je dužan da u roku od sedam dana od dana nastanka promjene podnese zahtjev za izmjenu građevinske dozvole na novog investitora.

Investitor je dužan obezbijediti stalni stručni nadzor u toku građenja objekta.

Po završenoj izgradnji, a prije početka korišćenja objekta, investitor je dužan podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole radi utvrđivanja podobnosti za upotrebu, u roku od sedam dana od dana završetka izgradnje objekta.

Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom mu prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

Radovi na izgradnji objekta se moraju završiti u roku od dvije godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole.

Dozvola za zauzimanje i prekopavanje javnih površina u svrhu uskladištenja materijala i priključenja objekta na komunalne instalacije, mora se zatražiti posebnim zahtjevom od nadležnog organa.

O b r a z l o ž e n j e

Pajović Zoran, Pajović Jelisaveta i mlđb. Pajović Slavica koju zastupa majka Ana Đukanović, kao zakonski zastupnik, svi iz Cetinja, podnijeli su ovom organu zahtjev br. 05-361/17-UPI-290 od 10.10.2017.godine za rekonstrukciju i nadogradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 3349/2 i 3349/1 K.O. Cetinje I, UP 587 zahvat, Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“ Cetinje („Slist CG-opštinski propisi“, br. 26/13), u okviru bafer zone Istorijskog jezgra Cetinje za koji su od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko – tehnički uslovi br. 05-351/14-469 od 25.08.2014. godine.


Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je podnio:

- Idejni projekat rekonstrukcije i nadogradnje stambeno poslovnog objekta, izrađen od strane “DECOM MONTENEGRO” d.o.o Podgorica br. 222/17-E od 29.09.2017.god. i sledećih privrednih društava: „MM PROJEKT“ d.o.o. Podgorica, br.30/09/17 od 30.09. 2017.godine.
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta urađen od strane “SBCC” d.o.o Podgorica br. E-001-2017 od 06. 10. 2017.god i sledećih privrednih društava: “ALL-ING” d.o.o. Kotor, od oktobra 2017.godine, “KODAR INŽENJERING” d.o.o Podgorica, br.565/17 od 06.10.2017. god.i “LARS FIRE” d.o.o. Podgorica, REV od 05 10.2017.god.
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti privrednog društva koje je izradilo odnosno revidovalo Idejni projekat, odnosno Polise osiguranja od odgovornosti prema trećim licima za: “DECOM MONTENEGRO” d.o.o Podgorica, br. 7756294 od 23. 02. 2017.godine izdata od strane “Generali” osiguranje Montenegro AD Podgorica; „MM PROJEKT“ d.o.o. Podgorica, br. 6-28746 od 29. 08. 2017.godine, izdata od strane “UNIQA” osiguranje AD Podgorica; “SBCC” d.o.o Podgorica, br. 7757030 od 06. 10. 2017.godine, izdata od strane “Generali” osiguranje Montenegro AD Podgorica; “ALL-ING” d.o.o. Kotor, br. 6-25353 od 06.09. 2016. god. izdata od strane “UNIQA” osiguranja AD Podgorica; “KODAR INŽENJERING” d.o.o Podgorica, br. 6-28746 od 29. 08. 2017.god. izdata od strane “UNIQA” osiguranja AD Podgorica; “LARS FIRE” d.o.o. Podgorica, br. 6-28637 od 21. 08. 2017.godine; izdata od strane “UNIQA” osiguranje AD Podgorica.

Po službenoj dužnosti pribavljeno je:

- Dokaz o pravu svojine - list nepokretnosti 3176-izvod br. 119-956-785/2018 od 23.02.2018.godine za kat.parcele br. 3349/1 i list nepokretnosti 1353-izvod br. 119-956-4845/2017 od 24.10.2017.godine za kat.parcele br. 3349/2 K.O. Cetinje I i kopija plana za iste br. 942-119-574/2017 od 09.01.2018. godine, izdati od strane Uprave za nekretnine -Područna jedinica Cetinje;
- Saglasnost na konzervatorski projekat, izdata od Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-03-493/2016-10 od 24.11.2017.godine;
- Dokaz o izmirenim obavezama u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, regulisanim Ugovorom br. 05-364/18-592 od 23.04.2018.godine.

Ovaj organ je po službenoj dužnosti zatražio vodovodnu saglasnost od D.O.O. „Vodovod i kanalizacija-Cetinje“ na Idejni projekat, na koji smo dobili odgovor br. 1035 od 09.03.2018. godine gdje navode da se prema članu 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Slist CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) saglasnost daje samo na osnovu Glavnog, a ne Idejnog projekta i da je u skladu sa članom 112 stav 9 saglasnost na glavni projekat propisana posebnim propisima i sastavni je dio gradilišne dokumentacije, ako je građevinska dozvola izda na Idejni projekat.



Ovaj Sekretarijat je aktom br. 05-361/17-UPI-290 od 19.10.2017. godine, od nadležnog organa- Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za vanredne situacije, tražio izdavanje saglasnosti na mjere zaštite od požara predviđene revidovnim Idejnim projektom rekonstrukcije stambeno-poslovnog objekta. Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadležnog organa- Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za vanredne situacije isti nije dostavljen do dana izrade ovog rješenja, to su se stekli uslovi za primjenu člana 93 stav 6 Zakona, odnosno da se smatra da su saglasni za revidovanim idejnim projektom.

Rješenjem od 09.11.2017.godine ovaj organ je prekinuo postupak izdavanja građevinske dozvole za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na kat.parcelama br. 3349/2 i 3349/1 K.O. Cetinje I, do okončanja postupka –rješavanja imovinsko pravnih pitanja pred nadležnom Upravom za nekretnine-Područna jedinica Cetinje.

Kako je ovaj organ od investitora dobio novi list nepokretnosti 3176-prepis br. 119-956-785/2018 od 23.02.2018.godine kao dokaz o rješavanju imovinsko pravnih pitanja i rješenje Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje br. 954-119-UPI-1235/1/2017 od 15.01.2018.godine, kojim se dozvoljava promjena uknjižbe na nepokretnostima označenim na kat.parceli br. 3349/1 na način što će se upisati Pajović Zoran, u obimu od 1/1 svojina, to su se stekli uslovi za primjenu člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Članom 238 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17) propisano da će se postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončati po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Ovaj organ je razmotrio podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našao da je isti osnovan, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 91 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave.

Članom 93 istog Zakona propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sledeće dokumentacije:1) idejnog 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 ovog zakona.

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.

Stavom 6 istog člana Zakona propisano je da, 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.

Članom 94 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata propisano je da građevinska dozvola sadrži, između ostalog, i obavezu izrade glavnog projekta, ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu idejnog projekta.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta, ovaj organ nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, zbog čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog Rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog Sekretarijata u dva primjerka, taksirana sa 4€ a.t.



SEKRETARKA
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.Ling.el.

Dostavljeno:

- Investitorima- Pajović Zoranu, Pajović Jelisaveti i mlđb. Pajović Slavici koju zastupa majka Ana Đukanović, kao zakonski zastupnik, svi iz Cetinja, BCH br. 1,
- Upravi za inspeksijske poslove - Odsjek za inspekciju za građevinarstvo,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.