



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: 05-3374/4  
Podgorica, 14.09. 2011.godine

DOO "QUATRO A COMPANY"

BUDVA

U prilogu ovog dopisa dostavljamo Vam rješenje, kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju turističke vile (T4), na urbanističkoj parceli broj 16, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.606/1 i 607/1 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 27 i dio sektora 28«, Opština Tivat.

  
MINISTAR  
Predrag Sekulić

Dostavljeno:

- Naslovu;
- Opština Tivat;
- Sektor za inspekcijski nadzor i prekršajni postupak;
- a/a.

Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i  
turizma  
Broj: 05-3374/4  
Podgorica, 12.09 2011.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu D.O.O. »QUATRO A COMPANY« iz Budve, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističke vile (T4), na urbanističkoj parceli broj 16, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.606/1 i 607/1 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije »Dio sektora 27 i sektor 28«, Opština Tivat, na osnovu čl. 91 stav 4 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG « br.51/08 i 40/10), a u vezi člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“ br. 60/03), donosi

## RJEŠENJE

IZDAJE SE D.O.O. »QUATRO A COMPANY« iz Budve građevinska dozvola za izgradnju turističke vile (T4), na urbanističkoj parceli broj 16, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.606/1 i 607/1 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije »Dio sektora 27 i sektor 28«, Opština Tivat.

Objekat je spratnosti Po+P+2 (podrum+prizemlje+dva sprata).

Bruto građevinska površina nadzemnih etaža objekta je 444,16 m<sup>2</sup>.

Bruto građevinska površina podrumске etaže je 103,77 m<sup>2</sup>. U podrumu su projektovane tehničke prostorije i pomoćne prostorije – ostave.

2. Izgradnju objekta vršiti u okviru građevinskih linija, dok u dijelu regulacione linije prema kontaktnim saobraćajnicama ( pristupna ulica, obalno šetalište) postavljanje ograde vršiti tek nakon usaglašavanja regulacije lokacije sa projektima kontaktne saobraćajne infrastrukture ( projektima pristupne ulice, obalnog šetališta).

3. Idejni projekat za izgradnju turističke vile urađen je od strane D.O.O. »STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE & DESIGN« iz Podgorice.

4. Investitor je u obavezi da izradi glavni projekat, shodno članu 94 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

5. Investitor ne može započeti građenje objekta, jer se građenje objekta po članu 105 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može započeti samo na osnovu građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.

6. Investitor može započeti pripremne radove za građenje po izdavanju građevinske dozvole. Pripremni radovi se izvode na osnovu elaborata koji sadrže šemu organizacije gradilišta, vrstu ograde, gradilišne objekte, gradilišne

saobraćajnice, mjesto za dizalice, mjesto za dopremu materijala, gradilišne priključke, ( elektro, saobraćajne, vodovodne) i dr., kao i na osnovu elaborata zaštite na radu, sačinjenog u skladu sa posebnim propisima.

Početak pripremnih radova, investitor je dužan da prijavi nadležnom inspeksijskom organu, sedam dana prije početka tih radova – član 104 istog Zakona.

7. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje objekta istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli ( broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvođaču 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 – član 99 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

8. 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.

9. Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbijedi obilježivanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija – član 109 Zakona.

## O b r a z l o ž e n j e

D.O.O. »QUATRO A COMPANY« iz Budve obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom broj 05-3374/1 od 08.06.2011.godine i dopunom zahtjeva broj 05-3374/3 od 06.09.2011.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističke vile (T4), na urbanističkoj parceli broj 16, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.606/1 i 607/1 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije »Dio sektora 27 i sektor 28«, Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani je ovom ministarstvu, dostavio sljedeću dokumentaciju:

-Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističke vile (T4) na urbanističkoj parceli broj 16, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.606/1 i 607/1 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije »Dio sektora 27 i sektor 28«, Opština Tivat, izdate od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, broj 04-239/1 od 08.03.2010.godine;

-Idejni projekat za izgradnju objekta turističke vile (T4) na navedenoj lokaciji, koji je urađen od strane sledećih privrednih društava: od strane D.O.O. »STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE & DESIGN« iz Podgorice.

-Izveštaj komisije o izvršenoj tehničkoj kontroli Idejnog projekta za izgradnju turističke vile (T4) na urbanističkoj parceli broj 16 koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.606/1 i 607/1 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije »Dio sektora 27 i sektor 28«, Opština Tivat, urađen od strane »Symmetria« d.o.o iz Podgorice broj 1105-36 od 26.05. 2011.godine;

-List nepokretnosti – prepis 725, izdat od Uprave za nekretnine – PJ Tivat, broj 121-956-2-2495/2011 dana 22.08.2011.godine za kat. parcele br.606/1 i 607/1 KO Radovići;

-Kopija plana od 23.08.2011.godine, izdata od Uprave za nekretnine – PJ Tivat za KO Radovići;

-Potvrdu J.P.«Regionalni vodovod Crnogorsko primorje» Budva broj 1028/1 od 26.08.2011.godine da je D.O.O. »QUATRO A COMPANY« iz Budve platio doprinos za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema za crnogorsko primorje, povodom izgradnje turističke vile (T4), na urbanističkoj parceli broj 16 koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.606/1 i 607/1 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije »Dio sektora 27 i sektor 28«, Opština Tivat;

-Potvrdu Direkcije za investicije i razvoj Opštine Tivat, broj 0702-370/3 od 18.08.2011.godine da je D.O.O. »QUATRO A COMPANY« iz Budve izvršio obavezu uplate za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, na osnovu Ugovora br.0702-370/2 od 05.08.2011.godine, za izgradnju turističke vile (T4), na urbanističkoj parceli broj 16 koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.606/1 i 607/1 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije »Dio sektora 27 i sektor 28«, Opština Tivat;

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev D.O.O. »QUATRO A COMPANY« iz Budve sa priloženom dokumentacijom, pa je našlo da je isti osnovan, a ovo sa sledećih razloga:

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je predmetni zahtjev, sa priloženom dokumentacijom, pa je našlo da je isti osnovan, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 91 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list RCG », broj 51/08), propisano je da se građevinska dozvola, izdaje rješenjem, dok su istim članom Zakona stav 4 tač. 1-16, taksativno propisani uslovi u kojim je organ uprave, nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Članom 93 istog Zakona, taksativno su propisani uslovi na osnovu kojih se izdaje građevinska dozvola, a to su: idejni projekat, odnosno glavni projekat, izrađen u četiri primjerka od kojih je jedan u zaštićenoj digitalnoj formi; izvještaj o izvršenoj reviziji u skladu sa ovim zakonom, idejnog, odnosno glavnog projekta; dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaz o pravu građenja, odnosno drugo pravo na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i dokaz o ugovoru o uređenju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje iz člana 66 ovog zakona, na osnovu odluke nadležnog organa opštine.

U postupku izdavanja građevinske dozvole, provjerava se da li je idejni, odnosno glavni projekat izrađen i revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i zakonom.

Članom 79 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da je Idejni projekat, projekat kojim se određuje : položaj, kapacitet, arhitektonske, tehničke, tehnološke i funkcionalne karakteristike objekta, organizacione elemente

izgradnje objekta, elemente održavanja objekta, procijenjenu vrijednost radova na izgradnji objekta.

Idejni projekat naročito sadrži podatke o: mikrolokaciji objekta, tehničko-tehnološkim i eksploatacionim karakteristikama objekta, orijentacionom proračunu stabilnosti i sigurnosti objekta, tehničko-tehnološkim i organizacionim elementima izgradnje objekta, analizi varijantnih energetske sistema objekata/zgrada sa procjenom efikasnosti objekata/zgrada sa procjenom energetske efikasnosti objekata/zgrada; rješenju infrastrukture, analizi varijantnih, konstruktivnih i građevinskih rješenja za objekte iz člana 7 ovog zakona, orijentacionoj vrijednosti radova na izgradnji objekta. Idejni projekat sadrži, u skladu sa posebnim propisima i podatke o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu. Idejnim projektom može se odrediti faznost građenja objekta. Idejni projekat se izrađuje za potrebe izdavanja građevinske dozvole.

Članom 94 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je, između ostalog, da građevinska dozvola sadrži naročito: osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva; lokaciju, vrstu i namjenu objekta; gabarit objekta; faznost građenja objekta; obavezu izrade glavnog projekta ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu idejnog projekta.

Članom 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.

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 čl. 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, a shodno gore citiranim čl. 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

Pomoćnik ministra  
Danilo Gvozdrenović



Odsjek za izdavanje građevinskih dozvola  
Branka Nikić, dipl.ing.arhitekture

Lidija Medigović dipl.ecc.koordinator

Odsjek za normativno-pravne  
poslove i drugostepeni upravni  
postupak

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

