

Preuzeto 24.03.2011

a/a

STOJANOVIĆ IVA



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj : 05-4784/2

Podgorica 23.03. 2011.godine

„ ZETAGRADNJA –LJETOPIS „ D.O.O.

PODGORICA

Ul.V Proleterske b.b.

U prilogu ovog dopisa, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.


MINISTAR
Predrag Sekulić

Crna Gora

**Ministarstvo održivog razvoja
i turizma**

Broj: 05-4784/2

Podgorica, 23. 03. 2011.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » ZETAGRADNJA - LIETOPIIS » D.O.O. iz Podgorice, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta turističke namjene, tipa Kondo Hotel sa depadansom na urbanističkoj parceli broj 13 a, a koju čini dio kat. parcele br. 697/1, kat. parcele br. 697/2, br.697/3, br. 697/4, br. 697/5, br. 697/6, br. 697/7, br.697/8, br. 697/9, br. 697/10, br. 697/11, br. 697/12, br. 697/13 , djelovi kat. parcela br.697/14, br. 697/15, br. 697/16 i kat. parcela br. 697/17 K.O.Petrovac u okviru Bloka 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana » Petrovac – Centar » u Opštini Budva, na osnovu čl. 91 stav 4., čl. 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

Odbija se zahtjev » **ZETAGRADNJA - LIETOPIIS » D.O.O. iz Podgorice**, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta turističke namjene, tipa Kondo Hotel sa depadansom na urbanističkoj parceli broj 13 a, a koju čini dio kat. parcele br. 697/1, kat. parcele br. 697/2, br.697/3, br. 697/4, br. 697/5, br. 697/6, br. 697/7, br.697/8, br. 697/9, br. 697/10, br. 697/11, br. 697/12, br. 697/13 , djelovi kat. parcela br.697/14, br. 697/15, br. 697/16 i kat. parcela br. 697/17 K.O.Petrovac u okviru Bloka 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana » Petrovac – Centar » u Opštini Budva .

Obrazloženje

» ZETAGRADNJA - LIJETOPIŠ » D.O.O. iz Podgorice, obratilo se je zahtjevom broj 68/10 od 23.11.2010.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta turističke namjene, tipa Kondo Hotel sa depadansom na urbanističkoj parceli broj 13a, a koju čini dio kat. parcele br. 697/1, kat. parcele br. 697/2, br.697/3, br. 697/4, br. 697/5, br. 697/6, br. 697/7, br.697/8, br. 697/9, br. 697/10, br. 697/11, br. 697/12, br. 697/13, djelovi kat. parcela br.697/14, br. 697/15, br. 697/16 i kat. parcela br. 697/17 K.O.Petrovac u okviru Bloka 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana » Petrovac – Centar » u Opštini Budva.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je ovom ministarstvu, dostavilo sledeću dokumentaciju:

- urbanističko-tehničke uslove, izdate od strane Ministarstva za ekonomski razvoj, broj 10-2643/1 od 18.05.2009.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju gradskog hotela na urbanističkoj parceli broj 13a, a u okviru Bloka 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana » Petrovac – Centar » u Opštini Budva;
- Idejni projekat za izgradnju objekta turističke namjene, tipa Kondo Hotel sa depadansom na urbanističkoj parceli broj 13 a, K.O.Petrovac u okviru Bloka 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana » Petrovac – Centar » u Opštini Budva, urađen od strane » **Arhitektonski Atelje** », d.o.o. iz Podgorice;
- Izveštaj o izvršenoj tehničkoj kontroli Idejnog projekta Kondo Hotela sa kondo depadansom na urbanističkoj parceli broj 13 a, koja se sastoji od kat. parcela br. 697/1 i 697/2 K.O.Petrovac u okviru Bloka 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana » Petrovac – Centar » u Opštini Budva, urađen od strane **JU INSTITUT ZA RAZVOJ I ISTRAŽIVANJA U OBLASTI ZAŠTITE NA RADU** – Zavod za istraživanja razvoj i inženjering – Podgorica, broj 03-2635/1 iz novembra 2010.godine;
- Ugovor o prenosu prava građenja, zaključen između » Ljetopis » D.O.O. Podgorica broj 824 od 27.07.2010.godine i » Zetogradnja –Ljetopis » D.O.O.Podgorica;
- Rješenje Uprave za nekretnine – Podgorica – P.J.Budva broj 954-104-U-1440/07 od 28.03.2007.godine, kojim je utvrđena preparcelacija parcele broj 697/2 u sledeće kat. parcele : br. 697/2, 697/4, 697/5, 697/6, 697/7, 697/8,

- 697/9, 697/10, 697/11, 697/12, 697/13, 697/14, 697/15, 697/16 i 697/17;
- Rješenje Uprave za nekretnine Podgorica- P.J.Budva, broj 954-104-U-2022/10 od 01.10.2010. godine, kojim je izvršen upis zabilježbe prava građenja po Ugovoru Ov. broj 26430/10 od 28.07.2010.godine u korist » Zetogradnja – Ljetopis » d.o.o.Podgorica na nepokretnostima evidentiranim u l.N. 872 i 902 K.O.Petrovac tj. parcelama 697/1, 697/2, 697/3, 697/4, 697/5, 697/6, 697/7, 697/8, 697/9, 697/10, 697/11, 697/11, 697/12, 697/13, 697/14, 697/15, 697/16, 697/17;
 - List nepokretnosti – prepis 968, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Budva za K.O.Petrovac, broj 104-956-1-7216/2010 od 21.10.2010.godine za kat. parcelu br. 697/3;
 - List nepokretnosti – prepis 872, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Budva za K.O.Petrovac, broj 104-956-1-7214/2010 od 21.10.2010.godine za kat. parcelu br. 697/1;
 - List nepokretnosti – prepis 902, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Budva za K.O.Petrovac, broj 104-956-1-7215/2010 od 21.10.2010.godine za kat. parcelu br. 697/2, br. 697/4, br.697/5, 697/6, 697/7, 697/8, 697/9, 697/10, 697/11, 697/12, 697/13, 697/14, 697/15, 697/16 i 697/17;
 - Kopiju Plana od 02.09.2010.godine, izdatu od Uprave za nekretnine - P.J.Budva za K.O.Petrovacodgorica 1;
 - Rješenje Privrednog suda u Podgorici – Centralni registar Reg. broj 5-0583921/001 od 19.07.2010.godine;
 - Potvrdu izdatu od Opštine Budva – Sekretarijat za investicije broj 05-904/1 od 23.12.2010.godine , kojom je utvrđeno da su Opština i » Zetogradnja-Ljetopis » d.o.o.Podgorica, definisali sve bitne elemente za ugovor o naknadi za komunalno opremanje urbanističke parcele broj 13 A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana » Petrovac-Centar » u Petrovcu i
 - Potvrdu o plaćanju administrativne takse na ime izdavanja građevinske dozvole u ukpnom iznosu od 8.670,56 eura, shodno čl.3,7 i 8 Zakona o administrativnim taksama (»Službeni list CG«, broj 03/09) od 21.01.2009.godine) – Tarifni broj 47.

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

Naime, članom 91 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG », 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.

Razmatrajući priložene spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da je projektovani objekat, turističke namjene, tipa - Kondo Hotel sa depadansom na urbanističkoj parceli broj 13 a, u okviru Bloka 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana » Petrovac – Centar » u Opštini Budva, spratnosti 3G+S+P+7 - 11 (tri podzemna nivoa garaže, suterena, prizemlje i spratova od sedam do jedanaest).

Bruto građevinska površina prizemlja je 1518,52 m².

Bruto građevinska površina podzemnih etaža (garaže) i suterena je 6.092,88 m².

Bruto građevinska površina nadzemnih etaža objekta je 12.495,55 m².

Sveukupna bruto građevinska površina objekta sa podzemnim etažama i suterenom je 18.588,43 m².

U suterenu objekta je projektovan garažni prostor sa 18 parking mjesta i blok tehničkih prostorija. U prizemlju se nalazi ulazni hol, prodajni prostori, restoran, wellnes i spa centar, apartmani depadansa i tehničke prostorije.

Na spratovima su projektovani apartmani. Broj apartmana u hotelu i depadansu je 147.

Parkiranje je obezbjeđeno u garaži, koja je smještena u tri podzemna nivoa i dijelom u suterenu objekta.

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove, izdate od strane Ministarstva za ekonomski razvoj, broj 10-2643/1 od 18.05.2009.godine, utvrđeno je u tački 3. Istih, » da je maksimalna spratnost objekta P + 5, prema grafičkom prilogu Detaljnog urbanističkog plana » list broj 6 – Nivelaciono rješenje. Površina u zoni gradnje iznosi 2.087, 50 m², a maksimalna bruto građevinska površina (BRGP), iznosi 12525,00 m². Indeks zauzetosti iznosi 0,62, dok je indeks izgrađenosti 3,73«.

Uvidom u Detaljni urbanistički plan » Petrovac – Centar » Opština Budva – Poglavlje:« Pravila nivelacije urbanističkog oblikovanja » utvrđeno je da :

» Spratnost je » maksimalna » (najveća moguća spratnost), ali je omogućeno da se gradi i manja spratnost ako se to opravda, funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima ».

Imajući u vidu gore navedeno, ovo ministarstvo nalazi da se planom sugerisane spratnosti, smatraju maksimalnim i ne mogu se prekoračiti.

Planom i urbanističko-tehničkim uslovima definisana maksimalna preporučena spratnost, u tehničkoj dokumentaciji treba biti intepretirana, kao maksimalno moguća, dok se preporuka odnosi na mogućnost definisanja i manje spratnosti, u skladu sa pravilima nivelacije, gore navedenim.

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

Ovo iz razloga što Glavni projekat predmetnog objekta nije izrađen i revidovan u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, odnosnim planom i Zakonom, saglasno članu 93 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim je jasno utvrđeno da se 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.

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.



MINISTAR
Predrag Sekulić