



Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje  
Direkcija za inspekcijski nadzor  
Odsjek za inspekcijski nadzor za centralni region

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
+382 20 446 339  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

Broj: UPI 071/8-12/1  
Podgorica, 22.01.2020.godine

Crna Gora  
**OPŠTINA BUDVA**  
BUDVA

Primijeno: 22-01-2020			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	06-332/20-08/1		

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ OPŠTINE BUDVA**  
Stevo Davidović, sekretar

**BUDVA**  
Trg Sunca 1

U prilogu dopisa dostavlja Vam se rešenje broj i datum gornji, na dalje postupanje.



Urbanističko- građevinska inspektorica  
Jelena Rmuš, dipl.ing.arh.



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje  
Direkcija za inspekcijski nadzor  
Odsjek za inspekcijski nadzor za centralni region

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
+382 20 446 339  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

Broj: UPI 071/8-12/1  
Podgorica, 22.01.2020.godine

Urbanističko-građevinska inspektorka Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorata za inspekcijske poslove i licenciranje - Direkcije za inspekcijski nadzor- Odsjeka za inspekcijski nadzor za centralni region, na osnovu čl. 4, 9, 37 i 39 Zakona o inspekcijskom nadzoru («Sl. list RCG» br.39/03 i "Sl.list CG" br.76/09, 57/11,18/14, 11/15 i 52/16), i člana 18 Zakona o upravnom postupku («Sl. list CG» br.56/14,20/15,40/16 i 37/17), a u vezi sa članom 197 stav 2 i članom 201 stav 1 tač. 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG» br. 064/17, 044/18, 063/18 i 011/19), donosi:

## RJEŠENJE

**Z a b r a n j u j e s e Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva** upotreba urbanističko tehničkih uslova br. 06-061-850/3 od 16.07.2019.god., izdatih suprotno planskom dokumentu Detaljnom urbanističkom planu „ Budva-centar“ - Izmjene i dopune („ Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 25/11).

Rok za postupanje po navedenom rješenju zabrane upotrebe urbanističko-tehničkih je odmah.

Za izvršenje ovog rešenja odgovoran je Sekretar Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Stevo Davidović - odgovorno lice u organu lokalne uprave.

Zabrana traje do otklanjanja utvrđenih nepravilnosti opisanih u stavu 1 dispozitiva ovog rešenja.

U slučaju neizvršenja naloženih mjera iz ovog rješenja, preduzet će se i druge zakonom propisane upravne mjere i radnje.

Žalba ne odlaže izvršenje rješenja shodno članu 40 stav 3 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

## Obrazloženje

Urbanističko-građevinska inspektorka je postupajući po službenoj dužnosti i po inicijativi za inspekcijsku kontrolu br.107/4-6962/1 od 12.11.2019.godine, a u skladu sa čl. 200 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG» br. 064/17, 044/18, 063/18 i 011/19) izvršila kontrolu urbanističko-tehničkih uslova br. 06-061-850/3 od 16.07.2019.god izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta.

Inspekcijski nadzor je izvršen dana 03.12.2019.godine i o utvrđenom činjeničnom stanju sačinjen je zapisnik broj 1071-2-BD-825.

Zapisnikom je konstatovano da je uvidom u važeći planski dokument u službenoj evidenciji Ministarstva održivog razvoja i turizma (www.planoviidozvole.mrt.gov.me) DUP „ Budva –centar“



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje  
Direkcija za inspekcijski nadzor  
Odsjek za inspekcijski nadzor za centralni region

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
+382 20 446 339  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

Izmjene i dopune („Sl.list CG- opštinski propisi br.25/11) i upoređivanjem planiranih urbanističkih parametara sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima utvrđeno sledeće:

U dijelu urb-tehničkih uslova - Planirana namjena objekta, tačka 3, pored namjene jednorodnično stanovanje navedeni su i uslovi u pogledu osnovnih i pratećih namjena za turistička naselja, hotele, depadanse i dr. Prema Detaljnom planu, str. 216 plana, dati su uslovi za izgradnju objekata jednorodničnog stanovanja kojima su propisani urbanistički parametri za konkretnu namjenu u kojima pored ostalog stoji da Jednorodnično stanovanje predstavlja stanovanje srednje gustine, tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana, te da u prizemljima ili dijelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Na osnovu navedenog se zaključuje da urb.-tehnički uslovi sadrže namjene koje nisu planom određene za jednorodnično stanovanje, odnosno da isti u pogledu namjene prostora nisu izdati u skladu sa važećim planskim dokumentom.

U pravilima parcelacije tačka 4. urb.- tehničkih dio uslova gdje se navodi da ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana mjerodavno je ažurno katastarsko stanje je u skladu sa tekstualnim dijelom DUP-a. Dio uslova koji se odnosi na građenje na dijelu urb. parcele shodno članu 237 Zakona u kojem stoji da se faznom izgradnjom preostali dio urbanističke parcele može valorizovati u skladu sa planskim rešenjem na način što će se preostali dio parcele „priključiti“ susjednoj urb. parceli u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine nije u skladu sa planom. Planskim dokumentom nije planirano međusobno „priključivanje“ djelova urb. parcela po osnovi vlasništva.

U tački 5. urb. tehničkih uslova- treba da stoji Pravila regulacije za jednorodnično stanovanje, umjesto višeporodično. U ovom dijelu je pored ostalog navedeno da najveći dopušteni indeks podzemne etaže iznosi 1,0( 100%).Uvidom u planski dokument utvrđeno je da navedeni parametar nije u skladu sa uslovima predviđenim planom za namjenu jednorodnično stanovanje.

Upoređivanjem osnovnih urbanističkih parametara prikazanih u tački 6. predmetnih urb.tehničkih uslova (indeksa izgrađenosti, indeksa zauzetosti, spratnosti) sa parametrima planiranim DUP-om „Budva –centar“ Izmjene i dopune, utvrđeno je da su isti u tom dijelu izdati u skladu sa planskim dokumentom.

U dijelu urb. tehničkih uslova - Potrebe izrade geoloških podloga, potrebe vršenja geoloških istraživanja, preporuke za smanjenje uticaja od zemljotresa datim u tački 7. uslova navode se obaveze investitora prije i tokom izrade tehničke dokumentacije. DUP-om „Budva –centar“ izmjene i dopune, Uslovima za izgradnju objekata namjene Jednorodnično stanovanje, str. 216 plana, u dijelu Izgradnja na parceli propisano je da je prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova.UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

Članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da se urbanističko-tehnički uslovi izdaju u skladu sa planskim dokumentom. Imajući u vidu navedeno plansko rešenje, Sekretarijat je bio dužan da, prije izdavanja UTU, utvrdi da li je izvršena provjera geomehaničkih svojstava terena na premetnoj mikrolokaciji, i da, shodno tome, pristupi odgovarajućim procedurama. Bez tog, u osnovi prethodnog postupka, koji je planska obaveza, nisu se mogli izdati UTU koji su predmet kontrole.



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje  
Direkcija za inspekcijski nadzor  
Odsjek za inspekcijski nadzor za centralni region

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
+382 20 446 339  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

U dijelu urbanističko-tehničkih uslova, tačka 19. koji se odnosi na Saobraćajne uslove navedeno je da se izuzetno u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli može obezbijediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (čl. 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). Obzirom da planskim dokumentom nije precizirano da li se predmetna urbanistička parcela nalazi u starom gradskom jezgru, to je neophodno da obrađivač urb.-tehničkih uslova precizira da li se konkretna parcela nalazi u starom gradskom jezgru grada Budve kako bi se navedeni član 51 Zakona o planiranju prostora mogao primijeniti na navedenu parcelu. U protivnom obrađivač urbanističko-tehničkih uslova dužan je da u istim navede konstatacije koje su planskim dokumentom određene za urbanističku parcelu koja je predmet urbanističko-tehničkih uslova.

U urb.tehničkim uslovima, u dijelu Napomena, tačka 24., stoji da idejni odnosno glavni projekat, mora biti izrađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Službeni list CG broj 44/18) u 10 primjeraka ( 3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), što nije u skladu sa navedenim pravilnikom prema kojem je, shodno članu 7 propisano da se tehnička dokumentacija izrađuje u elektronskoj formi, a prema stavu 5 istog člana propisano je da se jedan primjerak glavnog projekta izrađuje u analognoj formi za potrebe građenja.

Predmetnim urbanističko-tehničkim uslovima je evidentirano postojeće stanje na parceli, isti su izdati za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, iz kog razloga je potrebno da sadrže i uslove propisane planskim dokumentom za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja.

Na osnovu naprijed navedenih konstatacija, zapisnički je konstatovano da je nakon izvršene provjere usaglašenosti predmetnih urbanističko-tehničkih uslova sa važećim planskim dokumentom DUP-om „ Budva –centar“ Izmjene i dopune, utvrđeno da predmetni urbanističko-tehnički uslovi nisu u potpunosti izdati u skladu sa navedenim planskim dokumentom.

Subjektu nadzora je shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku („Sl list CG“ br.56/14,20/15, 40/16,37/17), ostavljena mogućnost da se izjasni na utvrđeno činjenično stanje i o rezultatima ispitnog postupka, u roku od 7 (sedam) dana od dana prijema zapisnika, na adresu ove inspekcije.

Postupajući u skladu sa navedenim obaveštenjem subjekat nadzora je o rezultatima ispitnog postupka dostavio izjašnjenje na zapisnik o inspekcijskom pregledu br. 107/4-6962/4 od 23.12.2019. godine u kojem u bitnom navodi:

- Da je za tačku 3. Planirana namjena objekta, tekst koji se odnosi na namjene kvarta 1, koji čine blokovi 1A i 1B, a u zahvatu koga se nalazi predmetna urbanistička parcela. Navedena konstatacija u izjašnjenju se ne može prihvatiti iz razoga što se planirane namjene u urbanističko-tehničkim uslovima osnovne i prateće namjene za turistička naselja, hotele, depandanse i dr. ne odnose na predmetnu urbanističku parcelu za koju su prema Detaljnom planu, str. 216 plana, dati uslovi za izgradnju objekata jednoporođičnog stanovanja kojima su propisani urbanistički parametri za konkretnu namjenu u kojima pored ostalog stoji da: Jednoporođično stanovanje predstavlja stanovanje srednje gustine, tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana, te da u prizemljima ili dijelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje

Direkcija za inspekcijski nadzor

Odsjek za inspekcijski nadzor za centralni region

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
+382 20 446 339  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

- Vezano za tačku 4. Subjekt nadzora se izjasnio da odredbe člana 237 navedenog Zakona neće primjenjivati, jer kat. parcela br. 2466 KO Budva čini UP1.12, što se kao osnovano prihvata.
- Za pravila regulacije, tačka 5., u izjašnjenju se navodi da je navedena konstatacija o najvećem dopuštenom indeksu podzemne etaže koji iznosi 1,0 ( 100%) napisana iz Opštih uslova građenja koji važe za sve namjene objekata ( str. 214 i 215) i koji se primjenjuju , ukoliko je neki uslov izostavljen u određenoj namjeni, što se kao osnovano prihvata.
- U dijelu izjašnjenja vezano za tačku 7. urbanističko-tehničkih uslova Subjekt nadzora naglašava Zakon o geološkim istraživanjima, te da se nakon izdavanja istih rade svi neophodni elaborati i ispitivanja same mikrolokacije, a prije izrade projektne dokumentacije. Razmatranjem premetnog Izjašnjenja za tačku 7. urbanističko-građevinska inspektorka je cijenila da je Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, članom 74 stavom 4 propisano da je Ministarstvo dužno da urbanističko-tehničke uslove izda u skladu sa planskim dokumentom. Planskim dokumentom, DUP-om „Budva –centar“ Izmjene i dopune propisano je da je obavezno prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji. Imajući u vidu navedeno zakonsko, odnosno plansko rešenje, Sekretarijat je bio dužan da prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova pristupi odgovarajućim procedurama za ovaj u osnovi prethodni postupak, koji je planska obaveza – što nije urađeno.
- Subjekt nadzora u izjašnjenju za tačku 19. Saobraćajni uslovi, navodi da prema izvodima iz DUP-a predmetna urbanistička parcela ima samo pješački prilaz sa stepeništem. Urbanističko-građevinska inspektorka nije prihvatila za osnovano dato izjašnjenje, iz razloga što se član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata kojim je propisano da se izuzetno u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli može obezbijediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u konkretnom slučaju ne može primijeniti, jer predmetna parcela nije planom definisana kao dio starog gradskog jezgra,
- Takođe u izjašnjenju se navodi da uslovi propisani planskim dokumentima za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja nisu propisani odredbama plana za namjenu jednorodnično stanovanje, već su sadržani u Opštim uslovima. Navedeno se ne može prihvatiti kao osnovano, inspektorka je prethodno konstatovala da se Subjekt nadzora izjasnio da je za tačku 5. za pravila regulacije primijenio parametre iz Opštih uslova građenja u dijelu u kojem je izostavljan uslov u određenoj namjeni, isto se odnosi i za uslove dogradnje i nadgradnje koji su propisani Opštim uslovima plana.

Iz naprijed navedenih razloga, Inspektorka je cijeneći navode u Izjašnjenju ocijenila da nijesu imali uticaja na drugačiju odluku.

Članom 200 stav 1 tačka 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da urbanističko građevinski inspektor provjerava naročito: da li su urbanističko-tehnički uslovi izdati u skladu sa planskim dokumentom.



Crna Gora

**Ministarstvo održivog razvoja i turizma**

Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje

Direkcija za inspekcijski nadzor

Odsjek za inspekcijski nadzor za centralni region

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

+382 20 446 339

fax: +382 20 446 215

www.mrt.gov.me

Članom 74 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da je Ministarstvo dužno da urbanističko-tehničke uslove izda u skladu sa planskim dokumentom.

Kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor je shodno članu 201 stav 1 tačka 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata dužan da: zabrani upotrebu urbanističko-tehničkih izdatih suprotno planskom dokumentu.

Odredbom člana 16 stav 1 tačka 13 Zakona o inspekcijskom nadzoru, propisano je da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis ili se ne poštuju propisani standardi ili normativi, inspektor je obavezan da preduzme upravne mjere i radnje....naredi preduzimanje drugih mjera kojima se obezbeđuje otklanjanje utvrđenih nepravilnosti, u skladu sa posebnim propisima

Kako je zapisnički utvrđeno da su urbanističko-tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, br. 06-061-850/3 od 16.07.2019.god., izdati suprotno planskom dokumentu, Detaljnom urbanističkom planu „Budva-centar“ - Izmjene i dopune, urbanističko-građevinska inspektorica je na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja i naprijed citiranih zakonskih odredbi, odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Shodno članu 40 stav 3 Zakona o inspekcijskom nadzoru, žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Članom 41 propisano je da se izuzetno izvršenje rješenja može odložiti do donošenja odluke po žalbi, ako to priroda odnosa dozvoljava, ako se odlaganje ne protivi javnom interesu i ako bi izvršenjem rješenja nastupila šteta za subjekat nadzora. Predlog za odlaganje izvršenja izjavljuje se u žalbi.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja, shodno članu 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG« br.64/17), može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma, u roku od 8 dana od dana prijema istog.



Urbanističko-građevinska inspektorica  
Jelena Rmuš, dipl.ing.arh.