

CRNA GORA

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj: 06-062-U- 358/1

Budva, 24.05.2016. godine

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Zenović Peđa, broj 06-061-269/1 od 29.02.2016. godine, na osnovu člana 13 Odluke o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave Opštine Budva ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 05/14, 20/14, 10/15, 40/15 i ) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list RCG, broj 60/03« i »Sl. list CG«, broj 32/11), **d o n o s i**

### R J E Š E N J E

**Odbija se** zahtjev Zenović Peđa, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta u okviru postojećeg gabarita, do privođenja lokacije namjeni, na kat. parceli br. 140/16 KO Petrovac.

### O b r a z l o ž e n j e

Zenović Peđa, iz Podgorice, podno je zahtjev br. 06-061-269/1 od 29.02.2016. godine, kojim traži izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (UTU) za rekonstrukciju objekta u okviru postojećeg gabarita, do privođenja lokacije namjeni, sve u smislu člana 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Zahtjevu je priložen Zapisnik, br. 05-7132/2 od 30.10.2008. godine, Sekretarijata za investicije i komunalno stambene poslove Opštine Budva, o premjeravanju objekta na kat. parceli br. 140/16 KO Petrovac, spratnosti  $S_1+S_2+P+1+Pk$ , ukupne bruto građevinske površine  $799,58m^2$ .

U postupku razmatranja predmetnog zahtjeva, ovaj organ je, pored priložene izvršio uvid i u dokumentaciju koju posjeduje (DUP »Petrovac« (»Sl. list CG - opš. propisi«, br. 26/08) i spise predmeta o izdavanju građevinske dozvole br. 06-U-756/85 od 03.06.2008. godine, Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva kojom je odobrena izgradnja stambenog objekta na kat. parceli 140/16 KO Petrovac, bruto građevinske površine  $194,91m^2$  ( $S+P+1$ ) + pokrivene površine  $39,54 m^2$  + otkrivene površine  $11,96 m^2$  u skladu sa DUP-om »Petrovac«) nakon čega je aktom br. 06-061-269/2 od 21.04.2016. godine, obavijestio podnosioca zahtjeva da ne može izdati tražene UTU.

Nezadovoljan navedenim odgovorom, Zenović Igor je, preko punomoćnice, adv. Ane Gregović, 28.04.2016. godine, podnio žalbu, pored ostalog i zbog toga što po zahtjevu nije odlučeno u formi propisanoj Zakonom o upravnom postupku i nije omogućeno podnosiocu zahtjeva da iznese sve činjenice i okolnosti na kojima zasniva zahtjev.

Cijeneci navedene razloge osnovanim, u predmetnom postupku održana je usmena rasprava o kojoj je sačinjen Zapisnik br. 06-061-269/6 od 18.05.2016. godine, kojoj su prisustvovali podnosilac zahtjeva i Zenović Igor, suvlasnik za  $\frac{1}{2}$  nepokretnosti za koju se traže UTU. Imenovani su na usmenoj raspravi podržali navode žalbe dodajući da su zahtjev podnijeli u skladu sa članom 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata koji u primjeni UTU i građevinskih dozvola ne tretira ni zakon o legalizaciji objekata niti izmjene i dopune planskog dokumenta, u čijem se

zahvatu nalazi njihov objekat. Naglašavaju da se navedenom odredbom zakona ne mogu dovoditi u vezu uslovi iz postojećeg planskog dokumenta već je istom omogućeno izdavanje UTU i građevinskih dozvola za rekonstrukciju objekta u okviru postojećeg gabarita koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta, bez obzira na tretman lokacije i objekta po postojećem planskom dokumentu. Ističu da je za prvostepeni organ u konkretnom postupku irelevantno da li se radi o objektu izgrađenom u skladu sa zakonom ili suprotno propisima. U krajnjem navode da ovaj organ nije sagledao sve odlučne činjenice za postupanje u skladu sa članom 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, zbog čega je izveo pogrešan zaključak da se primjena člana 95 strogo vezuje za objekte izgrađene u skladu sa odobrenim glavnim projektom ili ukoliko se gabariti objekta nalaze u okviru planom odobrenih urbanističkih parametara.

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine, nakon razmatranja zahtjeva i raspoložive dokumentacije, nalazi da je isti neosnovan, a ovo iz sledećih razloga:

U postupku je utvrđeno, a što nije osporio ni podnosilac zahtjeva, da je:

- Rješenjem br. 06-U-756/85 od 03.06.2008. godine, Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva, na zahtjev Zenović Igora i Zenović Peđe, odobrena izgradnja stambenog objekta na kat. parceli 140/16 KO Petrovac, bruto građevinske površine  $194,91\text{m}^2$  (S+P+1) + pokrivene površine  $39,54\text{m}^2$  + otkrivene površine  $11,96\text{m}^2$ ;
- Za navedeni objekat od organa Opštine Budva, do danas, nije tražena niti je izdata upotrebna dozvola;
- U listu nepokretnosti br. 716, KO Petrovac upisana je susvojina za  $\frac{1}{2}$  Zenović Igora i Peđe na kat. parceli 140/16, površine  $319\text{m}^2$ , a objekat na istoj nije upisan;
- Nakon izdavanja navedene građevinske dozvole, Skupština opštine Budva donijela DUP "Petrovac" ("Sl. list CG-opš. propisi", br. 26/08) kojim je predviđen objekat sa namjenom "stanovanje" na kat. parceli 140/16 KO Petrovac (urbanistička parcela br. 66, Blok 2) ukupne bruto razvijene građevinske površine svih etaža  $382\text{m}^2$ ;
- Zapisnikom br. 05-7132/2 od 30.10.2008. godine, Sekretarijata za investicije i komunalno stambene poslove Opštine Budva, na kat. parceli br. 140/16 KO Petrovac, premjeren objekat spratnost  $S_1+S_2+P+1+Pk$ , ukupne bruto građevinske površine  $799,58\text{m}^2$ .

Iz navedenog se zaključuje da su imenovani prilikom izgradnje objekta odstupili od građevinske dozvole i izgradili objekat znatno veće površine od dozvoljene i Detaljnim urbanističkim planom „Petrovac“ ("Sl. list CG - opš. propisi", br. 26/08) predviđene.

Članom 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 51/08, 34/11, 47/11, 35/13 i 33/14) propisano je: »Na postojećem objektu čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta može se u okviru postojećeg gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.

U slučaju iz stava 1 ovog člana shodno se primjenjuju odredbe člana 93 ovog zakona«.

Članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata **nije predviđena obaveza izdavanja urbanističko tehničkih uslova** ali je članom 26, stav 3 istog propisano, pored ostalog, da detaljni urbanistički plan sadrži urbanističko tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora, koji se na zahtjev zainteresovanih lica izdaju u skladu sa članom 62a navedenog Zakona. Članom

