

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj
Broj: 06-U-1/17/12-2011.
Budva, 08.12.2014. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući u ponovnom postupku po rješenju Glavnog administratora, broj: 012-01-u-146/4, od 01.08.2013. godine, na osnovu člana 91, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 237 stav 2, a u vezi sa članom 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11), donosi

R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE ANDROVIĆ VASU iz Petrovca, zakonskom nasljedniku pok. Andrović Vjere, rekonstrukcija radi dogradnje podruma uz stambeni objekat, na urbanističkoj parceli br. 787/2, blok br. 2, koju čini katastarska parcela 787/2 KO Petrovac, a u svemu prema Glavnom projektu, broj 251/2010, koji je izradio „Kalos Ambijent“ d.o.o. Budva i Reviziji glavnog projekta, broj 07-01/11, koju je izradio „Del Projekt“ d.o.o. Budva, bruto građevinske površine: 64,65 m² - pokrivene površine + 58,20 m² - otkrivene površine - parking prostor. Spratnost postojećeg objekta je: Po+P+2+tavan.

2. Investitor je dužan da radove na rekonstrukciji radi dogradnje stambenog objekta, započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, jer u suprotnom prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

3. Investitor mora završiti radove na objektu u roku od dvije godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole.

4. Investitor je dužan da na mjesto rekonstrukcije 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.

5. Investitor je dužan da sedam dana prije početka izvođenja radova na objektu prijavi iste nadležnom inspeksijskom organu.

6. Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

O b r a z l o ž e n j e

Andrović Vjera iz Petrovca, podnijela je, Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora, zahtjev broj: 06-U-1/1, od 10.01.2011. godine, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju radi dogradnje podruma uz stambeni objekat, na urbanističkoj parceli br. 787/2, blok br. 2, koju čini katastarska parcela 787/2 KO Petrovac.

Uz zahtjev je priložila svu neophodnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, i to:

- urbanističko-tehničke uslovi, broj 06-632/2, od 19.02.2010. godine,
- građevinsku dozvolu, rješenje br. 06-U-877/233, od 23.12.2009. godine, kojom je Andrović Vjeri iz Petrovca, odobrena izgradnja stambenog objekta, na urb. parceli br. 707/2, blok br. 2, koju čini kat. parcela 787/2 KO Petrovac, bruto građevinske površine 716,74 m² (objekat) + 105,42 m² (pokrivene površine) + 70,62 m² (otkrivene površine), spratnosti: Po+P+2+Pk+tavan,

- izvod iz DUP-a "Petrovac - Centar",
- Glavni projekat, broj 251/2010, od 11.08.2010. godine, koji je izradio „Kalos Ambijent“ d.o.o. Budva;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj 07-01/11, od januara 2010. godine, koji je izradio „Del Projekt“ d.o.o. Budva,
- list nepokretnosti – prepis, broj 12, od 10.01.2011. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,
- potvrda i tehnički uslovi za projektovanje unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i saglasnost na glavni projekat, izdati od JP "Vodovod i kanalizacija" - Budva, broj 01-4845/2, od 30.11.2010. godine i broj 01-5125/2, od 13.12.2010. godine,
- elektroenergetska saglasnost izdata od Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, broj 40-00-5572, od 28.09.2010. godine,
- saglasnost na projektnu dokumentaciju, broj 1786, od 07.10. 2010. godine, izdata od Crnogorskog telekoma AD Podgorica,
- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/10-13227/2, od 07.09.2010. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova i javne uprave CG - Sektor za vanredne situacije i civilnu bezbjednost,
- saobraćajna saglasnost Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 013-U-428/2, od 22.09.2010. godine,
- ugovor zaključen sa Opštinom Budva, o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 001-2528/1, od 24.08.2010. godine, Ugovor o preuzimanju duga, broj 001-2528/2, od 24.08.2010.godine, kao i potvrda Sekretarijata za privredu i finansije, broj 04-702, od 27.08.2010. godine,
- obračun JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 4215, od 02.09.2010. godine i uplatnica o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja,
- uvjerenje Sekretarijata za privredu i finansije - Odjeljenje za utvrđivanje i naplatu lokalnih javnih prihoda, broj 043-03-8522/2, od 09.11.2010. godine, o izmirenim poreskim obavezama.

U postupku donošenja ovog rješenja, pregledom zahtjeva, kao i kompletne dokumentacije, utvrđeno je sljedeće:

- da je Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, rješavajući po zahtjevu Andrović Vjere iz Petrovca, broj 06-U-1/1, od 10.01.2011. godine, rješenjem broj 06-U-1/17, od 22.02.2011. godine, odobrio imenovanoj rekonstrukciju radi dogradnje podruma uz stambeni objekat, na urbanističkoj parceli br. 787/2, blok br. 2, koju čini katastarska parcela 787/2 KO Petrovac, a u svemu prema Glavnom projektu, broj 251/2010, koji je izradio „Kalos Ambijent“ d.o.o. Budva i Reviziji glavnog projekta, broj 07-01/11, koju je izradio „Del Projekt“ d.o.o. Budva, bruto građevinske površine: 64,65 m² - pokrivene površine + 58,20 m² - otkrivene površine - parking prostor. Spratnost postojećeg objekta je: Po+P+2+tavan;
- da su na predmetno rješenje Sudić Jela, Sudić Radmila i Sudić Jovo, preko punomoćnika, advokata Boška Grgurević iz Kotora, uložili žalbu Glavnom adminisratoru Opštine Budva, koji je rješenjem broj: 012-01-u-10/6, od 29.04.2011. godine, poništio rješenje ovog Sekretarijata, a u upravnom sporu pokrenutom po tužbi Andrović Vjere, tužba imenovane je usvojena, a rješenje Glavnog adminisratora poništeno na osnovu Presude U.br. 1355/2011, od 26.01.2012. godine;
- da je, postupajući po uputama iz obrazloženja Presude, Glavni administrator je svojim rješenjem broj: 012-01-u-10/13, od 05.03.2012. godine, poništio rješenje ovog Sekretarijata, broj 06-U-1/17 i predmet vratio ovom organu na ponovni postupak i odlučivanje;



- da je ovaj Sekretarijat, u ponovnom postupku, rješenjem broj 06-U-1/17/10, od 11.06.2013. godine, odbio zahtjev Andrović Vasa iz Petrovca, kao zakonskog nasljednika pok. Andrović Vjere, podnijet za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju radi dogradnje podruma uz stambeni objekat, na urbanističkoj parceli br. 787/2, u okviru bloka br. 2, koju čini katastarska parcela br. 787/2 KO Petrovac;

- da je na predmetno rješenje, Andrović Vaso, preko punomoćnika advokata Marije Vuković, izjavio žalbu Glavnom administratoru Opštine Budva, koji je svojim rješenjem, broj 012-01-u-146/4, od 01.08.2013. godine, isto poništio i predmet vratio ovom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Postupajući po uputama iz predmetnog rješenja Glavnog administratora, a radi razjašnjenja ove upravne stvari, primjenjujući odredbe člana 142, stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku, u ovom Sekretarijatu održana je usmena rasprava, o čemu je sačinjen zapisnik, broj 06-U-1/17/11-2011, od 25.11.2014. godine.

Predmetnoj raspravi prisusustvovali su advokat Boško Grgurević, punomoćnik Sudić Jele, Sudić Radmile i Sudić Jova, Miloš Andrović, punomoćnik Andrović Vasa i Samostalni savjetnik I - Dragan Grbić, dipl.ing.arh., kao obrađivač urbanističko-tehničkih uslova.

Na usmenoj raspravi, advokat Boško Grgurević, kao punomoćnik porodice Sudić, u bitnom prigovara da predmetni objekat nije predviđen DUP-om "Petrovac Centar" u grafičkom dijelu, već je samo u tekstualnom dijelu ostavljena mogućnost za izgradnju istog, tamo gdje postoje adekvatni uslovi i parametri. Smatra da u ovom konkretnom slučaju isti nisu zadovoljeni kad je u pitanju visina i udaljenost predmetnog objekta od granice urbanističke parcele, odnosno od susjednih objekata. Dalje navodi, da je u svom Nalazu i mišljenju, vještak arhitektonske struke konstatovao da projektna dokumentacija ne sadrži postojeće stanje, odnosno osnovni objekat uz koji se daje dogradnja. Advokat Grgurević, ističe da je podrum fizički odvojen od glavnog objekta, te se ne može tretirati kao dogradnja, obzirom da se radi o samostalnom objektu i isti nije predviđen DUP-om. Navodi da prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nije zadat parametar iz Plana koji zadovoljava zonu gradnje od 3,32 m, te da se prema arhitektonskim i građevinskim mjerilima, ne radi o podrumu, već o suterenu. Na kraju ističe, da ne stoji navodi Andrović Miloša, kao punomoćnika investitora, imajući u vidu da se glavni objekat (kuća) uopšte ne odnosi na predmetni podrumski prostor, te smatra da se nije mogao upotrebiti termin "rekonstrukcija radi dogradnje", s obzirom da se može rekonstruisati samo ono što postoji, što u ovoj situaciji nije slučaj.

Na usmenoj raspravi, Andrović Miloš, punomoćnik Andrović Vasa iz Petrovca, na navedene primjedbe advokata Boška Grgurevića, između ostalog, navodi:

"U vezi navoda da je vještak arhitektonske struke utvrdio da se ne radi o podrumskoj etaži, ističem da je i ovdje punomoćnik na ovaj zapisnik naveo da se radi o predmetnoj "podrumskoj etaži", te stoga na osnovu svih akata u predmetu, jasno je da ova cjelina ne može biti ništa drugo nego podrumska etaža. Za tu tvrdnju ističemo da se ploča koja predstavlja krov ove podrumske etaže, nalazi na visini od -0,80, da se nalazi na koti koja je značajno ispod kote na kojoj se nalazi podruma etaža glavnog objekta, za koji je izdata upotrebna dozvola. U vezi navoda punomoćnika suprotne strane, da je ovaj objekat fizički odvojen od glavnog objekta i da predstavlja samostalan objekat, ističemo da je ista netačna, jer se dograđeni podrumski prostor nalazi u fizičkoj cjelini sa podrumskim prostorom glavnog objekta, da između dva objekta postoje vrata, da se iz podrumske prostorije glavnog objekta, stepeništem visine više od 0,5 m, silazi u dubinu predmetnog podrumskog prostora. Za spornu tvrdnju da se objekat nalazi na visini preko 4 m, ističemo da je predmetno lako utvrdljivo izlaskom na lice mjesta i uvidajem, odnosno uvidom u projektnu dokumentaciju glavnog objekta, gdje je jasno označeno da se ploča koja predstavlja parking prostor nalazi na koti -0,80, što je u svemu potvrđeno."

Imenovani, takođe, ističe da je građevinski inspektor, Vojvodić Anka, u svojim zapisnicima, broj 1004/11, od 11.03.2011. godine i od 01.04.2011. godine, u postupku inspekcijske kontrole, navela da su u toku radovi na podrumskom dijelu objekta, da je izbetonirana podna ploča podrumskog dijela na -3,60, što potvrđuje navode iznijete u zapisniku, da je kota ploče na -0,85, dok je ogradni zid visine 0,95, u odnosu na ploču.

Na kraju imenovani navodi da je osnovni objekat u momentu podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju u cilju dogradnje podruma, bio završen u grubim radovima, a da je prilikom dobijanja građevinske dozvole, isti bio komplet završen.

Obrađivač urbanističko-tehničkih uslova, Dragan Grbić, dipl.ing.arh. na pitanja advokata Boška Grgurevića, da li je predmetni objekat predviđen u grafičkom dijelu DUP-a "Petrovac Centar", odgovorio je da u svemu ostaje prema mišljenju, broj 06-sl. od 22.02.2011. godine, u kojem je navedeno: "Grafički i tekstualni dio plana se zajedno izdaju uz UTU i podjednako su važni i obavezujući za sprovođenje". U konkretnom slučaju podrumski etaža za koju sam izdao urbanističko-tehničke uslove je DUP-om "Petrovac Centar", planirana u tekstualnom dijelu DUP-a, na str. 83, a na kojoj je propisano: "Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih ili podrumskih objekata, ne uračunavaju se u ukupnu BRGP". Ovako definisana planska mogućnost je bila osnov za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova." Na pitanje advokata Boška Grgurevića, koji su to adekvatni uslovi i parametri iz tekstualnog dijela DUP-a "Petrovac Centar", na osnovu kojeg su izdati predmetni UTU, koji se odnose na udaljenost predmetnog objekta od granice urbanističke parcele, odnosno od susjednih objekata, kao i na visinu i da li sve što je poviše osnovnog nivoa zemljišta predstavlja podrum ili suterren.

Dragan Grbić, dipl.ing.arh., odgovara da su izdati uslovi definisani kroz tekstualni dio DUP-a "Petrovac Centar" u kojem se navodi da: "Suterren i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor u zavisnosti od potrebe investitora. Potencijalno poslovni prostor u suterenu i podrumu je fizičko i funkcionalno povezano sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podrumске etaže iznosi 1,0 (100%)". Znači da shodno odrednicama tekstualnog dijela plana etaža suterena ili podruma se može graditi do granice urbanističke parcele. Da li je određena etaža suterenska ili podrumska, a u smislu njene nivelacije u odnosu na teren isključiva relevantna visinska kota u tom smislu je kota pristupne ulice do urbanističke parcele. Nivelacija prizemlja objekta je definisana kroz UTU u odnosu na kotu pristupne ulice."

Dragan Grbić, dipl.ing.arh. - na kraju je izjavio da je izlazio na teren u momentu kada je izgradnja objekta bila u grubim građevinskim radovima i izvršio uvid u prethodno ovjereni glavni projekat i na osnovu istog je i izdao urbanističko-tehničke uslove za rekonstrukciju u cilju dogradnje podruma.

Cijeneći sve izjave date na usmenoj raspravi, ovaj organ zaključuje da su navodi i primjedbe advokata Boška Grgurevića, neosnovani i neutemeljeni, te je rješavajući u ponovnom postupku utvrdio da su ispunjeni uslovi iz člana 93, 94, 97 i 99 stav 1 i člana 100 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14) i odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Administrativna taksa u iznosu od 5,00 €, uplaćena je Opštini Budva, na žiro račun br. 510-8176777-39, po tarifnom broju 4 Zakona o administrativnim taksama.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, uplatom na žiro račun br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

DOSTAVLJENO:

- Andrović Vasu
- adv. Bošku Grgureviću
- Urban. inspekciji
- Građ. inspekciji
- Arhivi

RJEŠENJE OBRADILA,
Desa Simović, dipl. pravnik



SEKRETAR,
Danijela Marotić



TEHNIČKA OBRADA UTU,
arh. Dragan Grbić, dipl.ing.

