

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj
Broj: 06-02-U-895/177/9
Budva, 26.12.2014. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po prijedlogu Uprave za inspekcijske poslove - Odsjek za inspekciju urbanizma - Inspektora za urbanizam I, broj 0402/3-2766, od 08.12.2014. godine, za poništavanje rješenja Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, broj 06-02-U-895/177, od 26.09.2014. godine, na osnovu člana 148 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11), d o n o s i

R J E Š E N J E

ODBIJA SE prijedlog Inspektora za urbanizam I - Uprave za inspekcijske poslove, broj 0402/3-2766, od 08.12.2014. godine, za poništavanje rješenja Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, broj 06-02-U-895/177, od 26.09.2014. godine, kojim je "VICTORY SPB" D.O.O. BUDVA, odobrena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli br. 83, blok br. 18, koju čine katastarske parcele 1141 i 1142/1 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići".

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, broj 06-02-U-895/177, od 26.09.2014. godine, odobrena je "VICTORY SPB" D.O.O. BUDVA, izgradnja stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli br. 18.3, u okviru bloka br. 18, koju čine katastarske parcele 1141 i 1142/1 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići", a u svemu prema Glavnom projektu, broj 85/2014, koji je izradio "DEL PROJEKT" d.o.o. Budva i Izvještaju o reviziji glavnog projekta, broj 04/07-14, koji je izradio "BLIKER" d.o.o. Nikšić, prema kojem ukupna bruto površina objekta iznosi - Nadzemne etaže: 1.921,08 m² + Podzemna etaža - garaža: 447,28 m², spratnosti: G+P+4.

Inspektor za urbanizam I, - Uprave za inspekcijske poslove, aktom broj 0402/3-2766, od 08.12.2014. godine, dostavio je ovom Sekretarijatu, prijedlog za poništenje građevinske dozvole, broj 06-02-U-895/177, od 26.09.2014. godine, iz razloga što Glavni projekat, na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, nije izrađen, odnosno revidovan u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima.

Postupajući po podnesenom prijedlogu inspektora, pribavljeno je izjašnjenje vodećeg projektanta, "DEL PROJEKT" D.O.O. BUDVA, broj 120/1, od 24.12.2014. godine, u kojem je, između ostalog, navedeno:

"Inspektor za urbanizam je dana 08.12.2014. godine, podnio Prijedlog za poništenje građevinske dozvole br. 06-02-U-895/177 od 26.09.2014. godine, izdate od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, opština Budva jedan od razloga za poništenje se navodi da "Glavni projekata na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, nije izrađen, odnosno revidovan u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima".



U navedenom Prijedlogu, u dijelu koji se odnosi na tehničku dokumentaciju na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, inspektor za urbanizam je konstatovao da su ispoštovani svi ključni urbanistički parametri: max. zadata BRGP – koeficijent izgrađenosti, površina pod objektom – koeficijent zauzetosti, spratnost objekta, građevinske linije – udaljenost objekta od regulacione linije i granica urbanističke parcele.

U daljem obrazloženju u istom dijelu, urbanistički inspektor konstatuje da tehnička dokumentacija nije urađena u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko – tehničkim uslovima, iz dva razloga:

1. Namjena poslovnog prostora u prizemlju nije definisana tako da se ukupni broj parking mjesta za stambeni i poslovni prostor ne može izračunati što nije u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima i planskim dokumentom.

2. Prema glavnom projektu krov objekta je ravan a prema urbanističko-tehničkim uslovima i planskom dokumentu krovovi objekta su kosi nagiba 18-23%.

Na osnovu navedenog u obrazloženju inspektora u prijedlogu o poništenju Rješenja br.06-02-U-895/177 od 26.09.2014god. o izgradnji stambeno-poslovnog objekta na UP br.18.3 u bloku 18 u zahvatu DUP-a Bečići, smatramo da ni jedan od navedenih razloga koji je konstatovao inspektor nije tačan, a vezan je za projektnu dokumentaciju.

1. Primjedba se odnosi na parkiranje, odnosno način obračuna parking mjesta.

Kako je u urbanističko-tehničkim uslovima dat samo normativ za stan ili turistički apartman tj. 1,1/PM po stanu, iz planske dokumentacije smo uzeli normativ za urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata poslovne i komunalne djelatnosti ili ugostiteljske sadržaje (poglavlje 5.6).

- administrativno-poslovna djelatnost ili ugostiteljski sadržaji
1GM/75m² bruto površine prostora za poslovne djelatnosti
1 GM/4stolice ugostiteljski sadržaj
i dobili broj GM za obadvije varijante:

176.40 (bruto pov. posl. prostora): 75 = 2,35GM poslovna djelatnost

Po normativima za projektovanje u restoranima za sto sa četiri stolice potreban je prostor od 5,32m².

176.40 (bruto pov. posl. prostora): 5,32m² = 33 stola : 4 stolice = 8,3GM za ugostiteljstvo.

- po spratovima imamo dvije stambene jedinice – turistička apartmana, ukupno 8 jedinica:
8x1,1= 8,8 (9PM)

Potreban broj parking mjesta je po ovom proračunu je 17GM, projektom predviđeno 17GM. Šesnest u garaži i jedno parking mjesto u okviru urbanističke parcele.

Investiror je čak platio jedno parking mjesto opštini Budva za parkiranje na javnom parkingu.

Prema tome ova tvrdnja inspektora da se ne može izračunati nije tačna, i projektant je prilikom projektovanja vodio računa o normativima iako nije bilo dato uslovima. Projektant je izračunao broj parking mjesta za najveće kapacitete posl. prostora (restoran).

Što se tiče namjene prizemlja ona se može mjenjati ali mora biti u skladu sa sadržajima koji su predviđeni Planom. Sadržaj za ovaj objekat nije striktno određen ni uslovima ni Planom.

2. Krovovi

U urbanističko-tehničkim uslovima piše kosi krovovi, u poglavlju planskog dokumenta 5.7. Uslovi za uzgradnju turističke kapacitete, stoji da krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte.

Ovaj objekat ima elemente turističkih kapaciteta - turistički apartmani za izdavanje i poslovno-komercijalne djelatnosti ili ugostiteljski sadržaji u prizemlju. S obzirom na mjesto i položaj objekta ovi sadržaji mogu biti samo u funkciji turizma.

Inspektor kroz svoj nalaz konstatuje da je namjena planiranog objekta SS stanovanje srednje gustine (smještajni kapaciteti sa ugostiteljskim i kulturno zabavnim sadržajima).

- U poglavlju 5.12. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje stoji: „Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“. To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.“

- U istom poglavlju, stav 3. Stoji: „Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

- U poglavlju 6.4. Smjernice urbanističkog oblikovanja u stavu: Stanovanje u funkciji turizma stoji „Da je višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluga i trgovine u prizemlju u funkciji turizma“, što znači da se i ovaj parametar može koristiti u predmetnom slučaju i daje mogućnost izgradnje ravnog krova.

Vođeni ovim pokazateljima iz planskog dokumenta i uslovima na terenu, s obzirom da se ovaj objekat lijepi na već postojeći hotel koji ima ravan krov, odlučili smo se za oblikovanje ravnog neprohodnog krova i na ovom objektu, koji ne narušava izgled pomenutog niza, a nalazi se na najatraktivnijoj lokaciji naselja Rafailovići.

Smatramo da sa arhitektonsko-planskog aspekta ovo ima potpuno opravdanje.

Takođe dajemo sebi za pravo da i projektant treba da učestvuje u projektovanju objekta a ne da se slijepo drži papira koji vrlo često ne odgovaraju stanju na terenu. u svakom slučaju eksterijer objekta treba da zadovolji i estetske parametre.

Što se tiče datuma izrade projektne dokumentacije, inspektor treba da se rukovodi datumom izdavanja osnovnih UTU-va, izdatih pod br.06-01-14377/2 od 11.12.2013.god. jer je projektna dokumentacija urađena po njima, i potpuno je u skladu sa uslovima što se tiče svih urbanističkih parametara koji nisu mjenjani ni u dopuni uslova u kojima su urbanistički parametri adekvatni osnovnim uslovima. U dopuni uslova je samo razrešena dilema urbanističke parcele shodno izvaji obrađivača plana, koja je sastavni dio dopunjenih uslova.

Izmjene po dopunskim uslovima su se trebale uvrstiti samo u tehničkom opisu što je i urađeno.

Del projekt se ugovorom o izradi projektne dokumentacije br.17/1 od 17.02.2014.god. obavezao na rokove izrade i shodno tome odradio idejno rješenje i glavni projekat u ugovorenom roku.

Ovim se dokazuje u smislu ispravnosti projektne dokumentacije, da tvrdnje iz Prijedloga br.0402/3-2766 od 08.12.2014. godine izdatog od strane Uprave za inspeksijske poslove Crne Gore, Odsjek za inspekciju urbanizma, podnietog od strane inspektora za urbanizam Hajra Hajdarpašića, dipl. ing. građ., da se poništi rješenje Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, br. 06-02-U-895/177 od 26.09.2014. godine, kojim je investitoru “Victory SPB” d.o.o. Budva odobrena izgradnja stambeno-poslovnog objekta koji se nalazi na urb. parceli br. 18.3, koju čine kat. parcele br. 1141 i 1142/1 KO Bečići, blok br. 18 u zahvatu DUP-a “Bečići” (Sl. list CG o.p. br. 01/09), **neosnovana.**”

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, razmotrio je prijedlog Inspektora za urbanizam I, izjašnjenja vodećeg projekta i osporeno rješenje, pa je nakon ocjene svih činjenica i pojedinačnih razloga na kojim je predmetni prijedlog zasnovan, donio odluku kao u dispozitivu ovog rješenja, a iz sljedećih razloga:

Naime, odredbom člana 147, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano da inspektor za urbanizam ima ovlaštenje, da vrši inspeksijski nadzor u odnosu na sva planska dokumenta, kao i na objekte iz člana 91 ovog Zakona, a istim članom stav 2, tačka 6, utvrđeno da je inspektor za urbanizam obavezan da provjerava, naročito, da li je idejni, odnosno glavni projekat, na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, izrađen, odnosno revidovan u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima.

Članom 214 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11), propisano da je konačno rješenje ono rješenje koje se ne može pobijati žalbom, a da je članom 215, stav 1 istog Zakona, propisano da je pravosnažno rješenje ono rješenje koje se više ne može pobijati u upravnom sporu, odnosno drugom sudskom postupku, a stranka je njime stekla određeno pravo, odnosno pravni interes ili su joj naložene određene obaveze.

Primjenjujući odredbe člana 215 Zakona o opštem upravnom postupku, neosporna je činjenica da je predmet poništaja po prijedlogu Inspektora za urbanizam I, **konačno** rješenje Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, broj 06-02-U-895/177, od 26.09.2014. godine. Ovo iz razloga što je na osnovu dokaza u spisima predmeta, utvrđeno da je Rafailović Tomislav iz Rafailovica, na osporeno rješenje o građevinskoj dozvoli, uložio žalbu Glavnom administratoru Opštine Budva, koji je svojim rješenjem, broj 012-01-u-217/4, od 11.11.2014. godine, odbacio žalbu kao izjavljenu od neovlašćenih lica.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, a posebno cijeneći navode iz predmetnog izjašnjenja vodećeg projektanta, a koji je po odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, zajedno sa revidentom, odgovoran za sadržaj projektne dokumentacije, ovaj organ zaključuje da je Glavni projekat, na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, broj 06-02-U-895/177, od 26.09.2014. godine, izrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i planskim dokumentom, te je i odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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:

- "VICTORY SPB"
- d.o.o. Budva
- Urb.inspektor
- Hajru Hajdarpašiću
- Urban. inspekciji
- Građ. inspekciji
- Arhivi

ÖBRADIVAC,
Desa Simović

