



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +38233451287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: UPI 06-332/23-130/11

Budva, 27.10.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući u ponovnom postupku po uputama iz rješenja Glavnog administratora Opštine Budva, broj UPII 12-332/23-271/2 od 11.09.2023. godine, a vezano za zahtjev Gluščević Igora iz Budve, podnesen preko punomoćnika Ljubić Ljiljane iz Budve, broj UPI 06-332/23-130/1, od 03.04.2023. godine, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 3, koji je izgrađen na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 KO Budva, na osnovu člana 152, stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i člana 126, stav 8 i člana 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

R J E Š E N J E

ODBIJA SE ZAHTJEV GLUŠČEVIĆ IGORA iz Budve, broj UPI 06-332/23-130/1, od 03.04.2023. godine, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 3, koji je izgrađen na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 KO Budva, kao neosnovan.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem ovog Sekretarijata, broj UPI 06-332/23-130/7, od 07.07.2023. godine, odbijen je zahtjev Gluščević Igora iz Budve, podnesen preko punomoćnika Ljubić Ljiljane iz Budve, broj UPI 06-332/23-130/1, od 03.04.2023. godine, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 3, spratnosti P, koji je izgrađen na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 obje KO Budva, **kao neuredan.**

Na predmetno rješenje imenovani je preko punomoćnika Ljubić Ljiljane uložio žalbu Glavnom administratoru Opštine Budva i u prilogu iste dostavio Izjavu revidenta “Medmex Architects” doo Rožaje, o postojanju objekta na orto foto snimku od 07.06.2023. godine i fotokopiju analize objekata br. 1 i br. 3 na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 KO Budva, ovlašćene geodetske kuće. Postupajući po predmetnoj žalbi, Glavni administrator Opštine Budva donio je rješenje UPII 12-332/23-271/2 od 11.09.2023. godine, kojim je poništio predmetno rješenje ovog Sekretarijata i predmet vratio na ponovni postupak i odlučivanje.

Rješavajući u ponovnom postupku, a uvidom u kompletne spise predmeta utvrđeno je sledeće:



- Da je uz zahtjev za legalizaciju br. UPI 06-332/23-130/1, od 03.04.2023. godine, dostavljena fotokopija Elaborata originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekata br. 1 i br. 3 na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 KO Budva, koji je urađen od strane "Geo friends" doo Podgorica, br. 59 od 09.06.2020. godine i ovjeren u Upravi za nekretnine- PJ Budva, dana 26.06.2020. godine.

U predmetnom Elaboratu u tabeli "staro stanje" navedeno je da je objekat br. 3- poslovna zgrada u privredi, površine u osnovi 41 m², spratnosti P, a u tabeli "novo stanje" navedeno je da je objekat br. 3- poslovna zgrada u privredi, površine u osnovi 232 m², spratnosti P. Sastavni dio Elaborata je i tabelarni prikaz bruto površina objekata br. 1 i br. 3 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, prema kome ukupna bruto površina objekta br. 1 iznosi 864 m², a ukupna bruto površina objekta br. 3 iznosi 232 m².

- Da je ovaj Sekretarijat punomoćniku imenovanog uputio poziv za dopunu br. UPI 06-332/23-130/2, od 15.05.2023. godine, kojim je tražio da dostavi Zakonom propisanu dokumentaciju. U prilogu ovog poziva za dopunu, a u skladu sa "Uputstvom za dobijanje prikaza bespravnog objekta sa 3D orto-foto snimka", koje se nalazi na web sajtu Ministarstva, dostavljeni su vertikalni i kosi prikazi objekta br. 3 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, radi izrade Izvještaja revidenta i Izjave o postojanju bespravnog objekta br. 3 na ortofoto snimku i usklađenosti istog sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

- Da je punomoćnik imenovanog, uz akte o dopuni br. UPI 06-332/23-130/3 od 08.06.2023. godine, br. UPI 06-332/23-130/4 od 09.06.2023. godine i br. UPI 06-332/23-130/5 od 12.06.2023. godine, dostavila:

- Fotokopiju Elaborata originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekata br. 3 i br. 5 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, koji je urađen od strane "Geo friends" doo Podgorica, br. 160 od 18.06.2021. godine i ovjeren u Upravi za katastar i državnu imovinu- PJ Budva, pod brojem 917-104-DJ-1030/21 dana 27.07.2021. godine. U predmetnom Elaboratu u tabeli "staro stanje" navedeno je da je objekat br. 3- poslovna zgrada u privredi, površine u osnovi 232 m², spratnosti P, sa posebnim dijelom PD1- poslovni prostor, površine 220 m², a u tabeli "novo stanje" navedeno je da je objekat br. 3 - poslovna zgrada u privredi, površine u osnovi 232 m², spratnosti P+Kt, sa dva posebna dijela objekta: PD1- poslovni prostor, površine 220 m², na etaži prizemlja i PD2- poslovni prostor, površine 232 m², na etaži krovne terase.

- **Izvještaj revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje, br. 298-6/23, od 07.06.2023. godine**, o postojanju bespravnog objekta br. 3 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta br. 3 sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano:

- Da je **objekat br. 3** poslovna zgrada u privredi, spratnosti P+Kt, površine u osnovi 232 m², bruto površine objekta 464 m² i neto površine 452 m², izgrađen na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, na kojoj su u elaboratu pored objekta br. 3 evidentirani i objekti br. 1, br. 2 i br. 5, koji nisu predmet ovog Izvještaja. Navedeno je da površina ove kat. parcele iznosi 1.952 m², da ukupna površina svih objekata na istoj iznosi 1.302 m², dok ukupna bruto površina svih objekata na kat. parceli iznosi 1.534 m², odnosno da indeks zauzetosti iznosi 0,79 a indeks izgrađenosti iznosi 0,67; kao i da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje.
- U dijelu Izvještaja "Prikaz objekta na orto foto snimku dostupnom na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma", revident je naveo "U prilogu br. 1 priložen je prikaz objekta na orto foto snimku MORTa na kome je evidentiran objekat";



- U dijelu Izvještaja "**Prikaz objekta na orto foto snimku iz 2018. godine sa Geoportala Uprave za nekretnine**", revident je naveo "U prilogu br. 2 priložen je prikaz objekta na orto foto snimku Geoportala na kome je evidentiran objekat";
- U dijelu Izvještaja o usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, revident je konstatovao da lokacija predmetnog bespravnog objekta kat. parcela br. 2913/2 KO Budva, koja se nalazi u zoni morskog dobra i obuhvaćena je Prostornim planom posebne namjene za obalno područje. Navedeno je da je prema ovom Planu namjena predmetne lokacije površine naselja, ali da planski dokument ne daje smjernice koje se odnose na urb. parcele, pa se iz toga zaključuje da namjena objekta **nije usklađena** sa namjenom parcele odnosno lokacije.
- U dijelu Izvještaja o usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, revident je konstatovao da lokacija predmetnog bespravnog objekta kat. parcela br. 2913/2 KO Budva, koja se nalazi u zoni morskog dobra i obuhvaćena je Prostornim planom posebne namjene za obalno područje. Navedeno je da je prema ovom Planu namjena predmetne lokacije površine naselja, ali da planski dokument ne daje smjernice koje se odnose na urb. parcele, pa se iz toga zaključuje da namjena objekta **nije usklađena** sa namjenom parcele odnosno lokacije.
- U dijelu Izvještaja o usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, revident je, između ostalog, utvrdio da je predmet legalizacije objekat br. 3 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, da se lokacija nalazi u zoni morskog dobra i da je u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje, koji ne daje smjernice koje se odnose na urb. parcele iz čega se izvodi zaključak da **nisu ispoštovana pravila parcelacije**.
- U dijelu Izvještaja o usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je konstatovao da Prostorni plan posebne namjene za obalno područje ne daje smjernice koje se odnose na urbanističke parcele zbog čega se donosi zaključak da **nisu ispunjeni uslovi o usklađenosti** sa građevinskom i regulacionom linijom, odnos prema susjednim parcelama i pozicija objekta u odnosu na javne površine.
- Da se postojeći bespravni objekat br. 3 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
- U dijelu Izvještaja o usklađenosti bespravnog objekta sa urbanističkim parametrima, revident je konstatovao da površina kat. parcele br. 2913/2 KO Budva iznosi 1.952 m² i da ostvareni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti- 0,79 na površini kat. parcele; indeks izgrađenosti: 0,67 na površini kat. parcele; ukupna bruto površina svih objekata: 1.534 m², bruto površina objekta br. 3: 464 m², spratnost objekta br. 3: P+Kt.
- Foto elaborat sadrži 4 fotografije istog bespravnog objekta, pri čemu su dvije fotografije označene kao objekat br. 1, a dvije fotografije kao objekat br. 3, (prilog 3);

- **Izjavu revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje, od 07.06.2023. godine**, da bespravni objekat br. 3 (spratnosti P+Kt) na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva **nije izgrađen** u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta- Prostornog plana posebne namjene za obalno područje.

- Da je postupajući po po službenoj dužnosti, ovaj Sekretarijat izvršio uvid u dostupne u elektronske evidencije Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore i utvrdio da su u listu nepokretnosti- prepis br. 2863 KO Budva, kat. parcele br. 2913/2 i 2913/3 KO Budva, upisane kao državna svojina RCG, sa pravom korišćenja Gluščević Igora.



Na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, upisani su: **objekat br. 1** - zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, površine u osnovi 864 m², spratnosti P, **objekat br. 2** - zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, površine u osnovi 72 m², spratnosti P, **objekat br. 3- poslovna zgrada u privredi, površine u osnovi 232 m², spratnosti P i objekat br. 5** - poslovna zgrada u privredi, površine u osnovi 134 m², spratnosti P, dvorište površine 500 m² i neplodno zemljište, površine 150 m², a kat. parcela br. 2913/3 KO Budva upisana je kao livada, površine 1.713 m².

U rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima", između ostalih, za bespravni objekat br. 3 upisani su tereti: "Nema građevinsku dozvolu" i "Morsko dobro" (datum upisa 02.07.2020. godine) i "Zabilježba postojanja poslovnog prostora PD2, površine 232 m², krovna terasa, sagrađen bez građevinske dozvole, svojina Gluščević Igora iz Budve po notarskom zapisu izjave br. UZZ 961/21 od 02.08.2021. godine, notara Vuksanović Branke" (datum upisa 08.10.2021. godine).

- Da je ovaj Sekretarijat punomoćniku imenovanog uputio poziv za dopunu br. UPI 06-332/23-130/6, od 15.06.2023. godine, kojim je tražio da dostavi:

- Dopunu Izvještaja revidenta "Medmex Arhitekts" doo Rožaje, koja treba da sadrži precizno izjašnjenje revidenta u odnosu na prikaz objekta br. 3 na orto foto snimku dostupnom na internet stranici resornog Ministarstva, jer se mora izjasniti o tome da li se bespravni objekat br. 3 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva nalazi na orto- foto snimku MORT-a iz 2018. godine u istovjetnim horizontalnim i vertikalnim gabaritima kakav je prikazan objekat br. 3 u elaboratima etažne razrade koji su izrađeni 2020. i 2021. godine i kompletan fotoelaborat objekta br. 3 na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, odnosno fotografije u kojim će biti prikazane i označene sve 4 fasade bespravnog objekta.

Predmetnim pozivom za dopunu tražena je dostava i izjašnjenja ovlašćene geodetske organizacije "Geo friends" doo Podgorica koje treba da sadrži tehnički izvještaj i grafički prikaz situacije terena bespravnih objekata br. 1 i br. 3 izgrađenih na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 obje KO Budva, a sve u skladu sa Elaboratom etažne razrade objekata ovjerenim u Upravi za nekretnine- PJ Budva dana 26.06.2020. godine, te da u izjašnjenju mora biti dat grafički prikaz zauzeća kat. parcele br. 2913/3 KO Budva i tekstualni navodi o tome koji od objekata br. 1 i br. 3 i u kojim je površinama zauzeo dio kat. parcele br. 2913/3 KO Budva, u površini od 56 m², za koliko je ista umanjena.

- Da je postupajući po naprijed navedenom zahtjevu, a saglasno odredbama člana 60, stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), ovaj organ donio rješenje br. UPI 06-332/23-130/7, od 07.07.2023. godine, kojim se predmetni zahtjev za legalizaciju odbija kao neuredan;

- Da je punomoćnik imenovanog, postupajući po pozivu za dopunu od 15.06.2023. godine, uz akt o dopuni br. UPI 06-332/23-130/8, od 12.07.2023. godine, dostavila izjašnjenje ovlašćene geodetske organizacije sa tehničkim izvještajem i grafičkim prikazom situacije terena bespravnih objekata br. 1 i br. 3 izgrađenih na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 KO Budva. Navedenim aktom punomoćnik imenovanog je tražila da se produži rok za dostavu dopune preciznog izjašnjenja revidenta iz razloga što ovlašćena revidentska kuća kasni sa izradom istog, kao i da će isto dostaviti u najkraćem roku.

- Da je na predmetno rješenje ovog Sekretarijata punomoćnik imenovanog izjavila žalbu Glavnom administratoru Opštine Budva br. UPI 06-332/23-130/9 od 28.07.2023. godine i u prilogu iste dostavila Izjavu revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje, o postojanju objekta na orto foto snimku od 07.06.2023. godine i fotokopiju analize objekata br. 1 i br. 3 na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 KO Budva ovlašćene geodetske kuće.

- Da je Glavni administrator Opštine Budva uz akt br. UPII 12-332/23-271/2 od 11.09.2023. godine, dostavio ovom Sekretarijatu dana 11.09.2023. godine drugostepeno rješenje br. UPII 12-332/23-271/2 od 11.09.2023. godine, kojim je rješenje ovog Sekretarijata br. UPI 06-332/23-130/7 od 07.07.2023. godine, poništio i predmet vratio na ponovni postupak i odlučivanje U obrazloženju predmetnog rješenja Glavnog administratora Opštine Budva, kao razlog za poništaj rješenja ovog organa, između ostalog, navodi se da razlozi dati u osporenom rješenju su nejasni i nepotpuni, pa ne mogu predstavljati valjano obrazloženje rješenja u skladu sa odredbom člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da rješenje treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, upućuju na odluku u dispozitivu rješenja. Dalje se navodi, da obzirom da je stranka u postupku, prvostepenom organu, dostavila određenu dokumentaciju, isti nije mogao odbiti predmetni zahtjev iz procesnih razloga kao neuredan, već je na osnovu ocjene svih dokaza i činjenica utvrđenih u postupku, trebao da ocijeni da li je zahtjev osnovan ili neosnovan.

Postupajući po uputama iz rješenja Glavnog administratora, a na osnovu uvida u kompletne spise predmeta i podatke dostupne u elektronskoj evidenciji Uprave za katastar i državnu imovinu, ovaj Sekretarijat je utvrdio sljedeće:

- da je geodetska firma "Geo- Zeno" doo Podgorica, u Elaboratu analize objekata br. 1 i br. 3 na kat. parcelama br. 2913/2 i 2913/3 KO Budva, br. 23/06/2023 od 14.06.2023. godine, u tehničkom izvještaju, između ostalog, konstatovao da se objekat br. 3 u cjelosti nalazi na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva;

- da je članom 152 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), propisano da se bespravnim objektom smatra zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole, a stavom 6 naprijed navedenog člana, propisano je da bespravni objekat iz stava 1 predmetnog člana je stambena, poslovna i poslovno stambena zgrada na kojoj su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, koja je izgrađena bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli. Stavom 8 naprijed navedenog člana, propisano je da grubi konstruktivni građevinski radovi iz stava 6 navedenog člana su izvedeni: temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija.

- da se iz fotografija koje su sastavni dio Izvještaja revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje, br. 298-6/23, od 07.06.2023. godine, jasno vidi da se radi o montažno demontažnom objektu, koji je članom 2, stav 1, tačka 1, alineja 2 Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme ("Službeni list Crne Gore" br. 43/18, 76/18, 76/19), definisan kao vrsta privremenog objekta.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, punomoćniku imenovanog je upućeno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI 06-332/23-130/10 od 25.09.2023. godine, u kome se navodi

da će ovaj Sekretarijat u skladu sa članom 152, stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23) i članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijeti rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 3, izgrađenog na kat. parceli br. 2913/2 KO Budva, kao NEOSNOVAN.

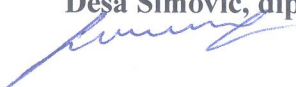
Predmetnim aktom punomoćnik Ljubić Ljiljana je, takođe, obavještena da se shodno članu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), o rezultatima ispitnog postupka može izjasniti u pisanom obliku u roku od 5 (pet) dana od dana prijema istog.

Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI 06-332/23-130/10 od 25.09.2023. godine, Ljubić Ljiljani poslato je putem pošte i isto je uredno primljeno dana 29.09.2023. godine (dokaz: povratnica) i na isto se nije izjasnila u ostavljenom, kao ni u produženom roku.

S obzirom na naprijed navedeno, a saglasno odredbama člana 152, stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i člana 126, stav 8 i člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), to je u ponovnom postupku valjalo predmetni zahtjev odbiti, te je i odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 4,00 €, uplatom na žiro račun Opštine Budva br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

Rukovodilac Sektora za opšte,
pravne i kadrovske poslove
Deša Simović, dipl. pravnik



d. SEKRETAR, a

Stevo Davidović



DOSTAVLJENO:

- Ljubić Ljiljani,
punomoćniku Gluščević Igora
- Upravi za imovinu CG
- Direktoratu za inspekcijske
poslove i licenciranje
- Arhivi