



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 06-332/22-348/11

Budva, 18.04.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "Global TS Montenegro" d.o.o. Podgorica, podnesen preko punomoćnika Ljubić Ljiljane iz Budve, br. UPI 06-332/22-348/1, od 10.06.2022. godine, na osnovu člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", 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 "GLOBAL TS MONTENEGRO" d.o.o. Podgorica, br. UPI 06-332/22-348/1, od 10.06.2022. godine, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 1, spratnosti P, izgrađenog na kat. parceli br. 3023 KO Budva i dijelovima kat. parcela br. 3024/1, 3024/2 i 3030 sve KO Budva, koje se nalaze na prostoru koji je u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, kao neosnovan.

O b r a z l o ž e n j e

"Global TS Montenegro" d.o.o. Podgorica, preko punomoćnika Ljubić Ljiljane, obratili su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom br. UPI 06-332/22-348/1, od 10.06.2022. godine, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli br. 3023 KO Budva i dijelovima kat. parcela br. 3024/1, 3024/2 i 3030 sve KO Budva.

U postupku donošenja ovog rješenja, a pregledom podnesenog zahtjeva i kompletno dostavljene dokumentacije, utvrđeno je sledeće:

Da uz predmetni zahtjev nije dostavljena kompletna dokumentacija, propisana članom 156 stav 2 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), zbog čega je punomoćnik imenovanih, aktom br. UPI 06-332/22-348/2 od 14.06.2022. godine, pozvan da dostavi nedostajuću dokumentaciju u roku od 30 dana, od dana prijema istog.

Da postupajući po predmetnom pozivu, u prilogu akta br. UPI 06-332/22-348/3, od 15.06.2022. godine, punomoćnik imenovanih, ovom Sekretarijatu je dostavio **Izveštaj revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje, br. 277-6/22, od 09.06.2022. godine**, o postojanju bespravnog poslovnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano:

- Da je predmet legalizacije objekat br. 1, poslovna zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, koji je izgrađen na kat. parcelama br. 3023 i 3024/1 obje KO Budva, koje su u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore;

- Da u dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, predmetni objekat je poslovna zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, a prema planskom dokumentu ovo područje je označeno kao posebne površine za turizam, odnosno turističke zone u području od posebnog prirodnog značaja za koje se predviđa izgradnja objekata visokog turizma;
- Da u dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, predmetni objekat se nalazi na kat. parcelama br. 3023 i 3024/1 KO Budva, a **svojom površinom prelazi u dvije susjedne kat. parcele br. 3030 i 3024/2 obije KO Budva;**
- **Da u dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, obzirom da predmetni objekat izlazi izvan granica parcele, odnosno da svojom površinom prelazi u dvije susjedne parcele u tuđem vlasništvu, zaključuje se da pozicija predmetnog objekta nije usklađena sa građevinskom i regulacionom linijom;**
- Da u dijelu usklađenosti objekta sa urbanističkim parametrima, površina katastarskih parcela 3023 i 3024/1 obije KO Budva iznosi 2922 m², da objekat nije prepoznat planskim dokumentom; da bruto površina predmetnog objekta iznosi 1308 m², spratnosti P;
- **Da se objekat koji je predmet legalizacije nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;**
- Prikaz objekta na orto foto snimku dostupnom na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma (prilog 1);
- Prikaz objekta na orto foto snimku iz 2018. godine sa Geoportala Uprave za katastar i državnu imovinu (prilog 2);
- Postojeće stanje objekta i lokacije- foto elaborat koji sadrži fotografije fasada bespravnog objekta (prilog 3);
- **Izjavu revidenta “Medmex Architects” doo Rožaje, od 09.06.2022. godine, da poslovna zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu (objekat br. 1), na kat. parcelama br. 3023 i 3024/1 KO Budva, nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore;**
- Fotokopiju punomoćja o zastupanju “Global TS Montenegro” doo Podgorica, koga zastupa izvršni direktor g-đa Damjanović Milica, broj UZZ 1064/2021, od

Kako je u dostavljenom Izvještaju revidenta “Medmex Architects” doo Rožaje, br. 277-6/22, od 09.06.2022. godine, konstatovano da se **predmetni objekat na kat. parcelama br. 3023, 3024/1, 3024/2 i 3030 sve KO Budva, nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline,** ovaj Sekretarijat se aktom br. UPI 06-332/22-348/4, od 14.10.2022. godine i dopunom akta br. UPI 06-332/22-348/7, od 31.08.2023. godine, obratio Upravi za zaštitu kulturnih dobara- PJ Kotor, radi davanja mišljenja u vezi sa ostrvom Sveti Nikola.

Nakon toga, Uprava za zaštitu kulturnih dobara – PJ Kotor, dostavila je akt ovom Sekretarijatu, br. UPI/1-05-1000/2022-2, od 30.06.2023. godine, zaveden na pisarnici Opštine Budva pod brojem UPI 06-332/22-348/6, u kojem je, između ostalog, navedeno da je, uvidom u zahtjev koji se odnosi na legalizaciju objekta na kat. parceli 3024/1 na ostrvu Sveti Nikola, Školj, predat Izvještaj revidenta, u kojem je jasno navedeno u obrazloženju, da se isti nalazi u zoni zaštite nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićene zone, ali da uz zahtjev ovog Sekretarijata nije dostavljen predmetni Izvještaj revidenta koji sadrži informacije potrebne za razmatranje predmetnog zahtjeva.



Na kraju je zatraženo, od ovog Sekretarijata, da im se dostavi dopunjeni zahtjev sa Izvještajem revidenta, radi daljeg postupanja.

Postupajući po naprijed navedenom aktu, ovaj Sekretarijat je u prilogu akta br. UPI 06-332/22-348/7, od 31.08.2023. godine, dostavio kopiju Izvještaja revidenta br. 277-6/22, od 09.06.2022. godine.

Dana 08.03.2024. godine, Uprava za zaštitu kulturnih dobara – PJ Kotor, dostavila je akt ovom Sekretarijatu br. UP/1-05-1000/2022-5, zaveden na pisarnici Opštine Budva, pod brojem UPI 06-332/22-348/8, od 11.03.2024. godine, u kojem je, između ostalog, navedeno „Zbog posjedovanja kulturnih vrijednosti, Rješenjem o sprovedenom postupku utvrđivanja statusa i uvođenju u registar br. 08-1395/1 od 04.11.1967. godine, Crkva Sv Nikole ima status nepokretnog kulturnog dobra. U koviru granica kulturnog dobra i zaštićene okoline, površina koju zahvara nepokretno kulturno dobro iznosi 644.8 m². Predmetne parcele 3023 i 3024/1 KO Budva, Opština Budva čine dio zaštićene okoline kulturnog dobra Crkve Sv Nikola.”

Postupajući po službenoj dužnosti, ovaj organ je izvršio uvid u dostupne elektronske evidencije Uprave za nekretnine Crne Gore i utvrdio da je:

- u listu nepokretnosti- prepis br. 2688 KO Budva, upisano više kat. parcela koje su u državnoj svojini RCG, sa pravom korišćenja “Global TS Montenegro” doo Podgorica. Između ostalog:
- na kat. parceli br. 3023 KO Budva, površine 118 m², upisana je poslovna zgrada u vanprivredi (objekat br. 1), površine u osnovi 109 m², spratnosti P i pomoćna zgrada (objekat br. 2), površine u osnovi 9 m², a na kat. parceli br. 1024/1 KO Budva, površine 2084 m², upisana je ruševina raznog objekta (objekat br. 1), površine 19 m², ruševina porodično stambene zgrade (objekat br. 2), površine 24 m², ruševina raznog objekta (objekat br. 3), površine 16 m², ruševina raznog objekta (objekat br. 4), površine 7 m², ruševina raznog objekta (objekat br. 5), površine 7 m², ruševina raznog objekta (objekat br. 6), površine 7 m², ruševina raznog objekta (objekat br. 7), površine 8 m² i krš, kamenjar površine 2716 m², a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima” upisan je teret za sve objekte na kat. parcelama br. 3023 i 3024/1 KO Budva “Morsko dobro” (datum upisa 04.04.2002. godine).
- u listu nepokretnosti- prepis br. 2821 KO Budva, upisano je više kat. parcela koje su u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlade CG. Između ostalog na kat. parceli br. 3030 KO Budva, površine 14606 m², upisana je punta, a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima” upisan je teret “Morsko dobro” (datum upisa 16.01.2020. godine) i nema zabilježbe postojanja objekta.
- u listu nepokretnosti - prepis br. 2805 KO Budva, na kat. parceli br. 3024/2 KO Budva, površine 628, koja je u državnoj svojini RCG, sa pravom korišćenja Rimokatoličke crkve Budva, upisano groblje, a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima” upisan je teret “Morsko dobro” (datum upisa 04.04.2002. godine) i nema zabilježbe postojanja objekta.

Članom 235a stav 3 Zakona o planiranju i izgradnji objekta (“Službeni list Crne Gore” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisano je “Postupak legalizacije za objekat koji se nalazi u zahvatu granica nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićenje okoline sprovede se samo ako se objekat nalazi u obuhvatu planskog dokumenta kojim su za taj objekat određeni osnovni urbanistički parametric ili smjernice, na koji je, u proceduri donošenja, pribavljanja saglasnosti organa uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.”

Imajući u vidu, odredbe naprijed navedenog člana predmetnog Zakona, kao i mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara – PJ Kotor, ovaj Sekretarijat je Ljiljani Ljubić uputio akt br. UPI 06-332/22-348/8 od 15.03.2024. godine, kojim je obavještena da iz naprijed navedenih razloga, ne može se udovoljiti podnesenom zahtjevu za legalizaciju i da će isti biti odbijen kao neosnovan.

Predmetnim aktom, imenovana je takođe obavještena, da u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list CG”, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), može u roku od 5 (pet) dana, od dana prijema istog, pismeno izjasniti o naprijed navedenim činjenicama, i isti joj je uručen putem pošte, dana 21.03.2024. godine.

Postupajući po predmetnom aktu, Ljiljana Ljubić dostavila je akt o Izjašnjenju br. UPI 06-332/22-348/8 od 25.03.2024. godine, u kojem, ističe, da s obzirom da im kao stranci u postupku, ovaj Sekretarijat nije dostavio dopis Uprave za zaštitu kulturnih dobara – PJ Kotor, br. UP/1-05-1000/2022-5 od 08.03.2024. godine, na izjašnjenje, isto dostavlja.

U predmetnom izjašnjenju, između ostalog, se navodi:

“Crkva SV Nikola je zasebna katastarska parcela i nosi broj 3022 KO Budva površine 25 m² upisana u listu nepokretnosti broj 954 KO Budva, a okolina crkve je zemljište koje nosi oznaku 3024/2 KO Budva i zauzima površinu od 618 m² sve upisano u listu nepokretnosti broj 2688 KO Budva (dokaz – skica lica mjesta);

Predmet zahtjeva za legalizaciju je objekat koji datira više od 10 (deset) godina na lokalitetu. Objekat je dijelom pozicioniran na mjestu nekadašnjeg objekta broj 1 koji je sam za sebe nosio katastarski broj 3023 KO Budva i imao površinu od 109 m²;

Novoformirani objekat je svojom površinom premašio postojeći pa se katastarska parcela 3023 KO Budva gasi, a objekat broj 1 koji je predmet legalizacije zauzima dio kat. parcele 3024/1 KO Budva i dio kat. parcele 3030 KO Budva (dokaz – skica lica mjesta);

U tom smislu izjašnjenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara se ne tiče predmeta naše legalizacije ili je došlo do omaške prilikom davanja iste od navedene institucije. S obzirom da su se izjasnili da je KP 3024/1 KO Budva dio zaštićene okoline kulturnog dobra Crkve Sv. Nikola, pri čemu očigledno nijesu imali adekvatan uvid u katastarsko stanje katastarskih parcela. Takođe, navode da je površina koju zahvata nepokretno kulturno dobro 644,8 m² što čini zapravo kat. parcela 3022 i kat. parcela 3024/2 KO Budva, a koje parcele nijesu predmet našeg zahtjeva.“

„Kako se predmetni bespravni objekat nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, ali isti nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumeta, to su ispunjeni uslovi za prekid postupka legalizacije do donošenja plana Generalne regulacije Crne Gore.“

Na kraju izjašnjenja imenovana navodi, da je očigledno Uprava za zaštitu kulturnih dobara – PJ Kotor, napravila propust prilikom davanja prvog mišljenja, kao i da je pogrešno utvrdila činjenično stanje, zbog čega predlaže ovom organu da, ukoliko smatra potrebnim, zatraži mišljenje naprijed navedene Uprave.

Razmatrajući navode iz dostavljenog Izjašnjenja br. UPI 06-332/22-348/8 od 25.03.2024. godine, ovaj Sekretarijat smatra, da se u ovom postupku isti ne mogu prihvatiti, s obzirom da se utvrđene činjenice revidenta u Izvještaju, br. 277-6/22, od 09.06.2022. godine, kao i navodi iz akta Uprave za zaštitu kulturnih dobara – PJ Kotor, br. UP/1-05-1000/2022-5 od 08.03.2024. godine, kojima se potvrđuje da se predmetni objekat nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline, ovaj Sekretarijat prihvata kao istinite i nije ovlašten da ih provjerava.



-5-

Imajući u vidu, sve naprijed navedeno, a shodno odredbama člana 235a stav 3 Zakona o planiranju i izgradnji objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), i člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), valjalo je zahtjev br. UPI 06-332/22-348/1, od 10.06.2022. godine, odbiti i odlučiti 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 br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

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

**v.d. Pomoćnik sekretara,
Milica Mazarak**



Dostavljeno:

- Ljubić Ljiljani, pun.
- "Global TS Montenegro" doo Podgorica;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.