



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca broj 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451-287, urbanizam.bd@budva.me

Broj: UPI 06-332/23-297/15
Budva, 12.07.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Gladkove Olge Lebedynskog Vitaliia i Lebedynskog Mariie koje zastupa punomoćnik Đerić Luka, br. UPI-06-332/23-297/1 od 05.06.2023.godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br.1 (stana PD1 na etaži prizemlja), spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na novoformiranoj kat.parceli 2144/1 KO Budva i bespravnog stambenog objekta br.2, spratnosti P+2+Pk, izgrađenog na novoformiranoj kat.parceli 2144/1 i dijelu kat.parcele 2145/2 KO Budva., a koje čine UP 21.18, blok 21 i UP 21.16., obje u bloku 21 u zahvatu DUP-a " Budva centar – izmjene i dopune ", na osnovu člana 104 stav 1 i 5 Zakona o upravnom postupku i člana 200 stav 1 tačka 42 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 64/17,44/18, 63/18, 11/19 i 82/20"), ("Sl.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

- 1. PREKIDA SE** postupak pokrenut po zahtjevu Gladkove Olge, Lebedynski Vitaliia i Lebedynski Mariie koje zastupa punomoćnik Đerić Luka, br. UPI-06-332/23-297/1 od 05.06.2023.godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br.1 (stana PD1 na etaži prizemlja), spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na novoformiranoj kat.parceli 2144/1 KO Budva i bespravnog stambenog objekta br.2, spratnosti P+2+Pk, izgrađenog na novoformiranoj kat.parceli 2144/1 i dijelu kat.parcele 2145/2 KO Budva., a koje čine UP 21.18, blok 21 i UP 21.16., obje u bloku 21 u zahvatu DUP-a " Budva centar – izmjene i dopune " do odlučivanja nadležnog organa Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma–urbanističko-građevinske inspekcije po zahtjevu ovog organa broj UPI 06-332/23-297/14 od 11.07.2024.godine,
2. Postupak kod ovog Sekretarijata će se nastaviti kada nadležni organ - Urbanističko građevinska inspekcija izvrši nadzor nad Izvještajem "Studio project" doo Podgorica, br.810/21 od 18.10.2021.godine.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva obratilo Đerić Luka kao punomoćnik za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br.1(stana PD1 na etaži prizemlja), spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na novoformiranoj kat.parceli 2144/1 KO Budva i bespravnog stambenog objekta br.2, spratnosti P+2+Pk, izgrađenog na novoformiranoj kat.parceli 2144/1 i dijelu kat.parcele 2145/2 KO Budva., a koje čine UP 21.18, blok 21 i UP 21.16., obje u bloku 21 u zahvatu DUP-a " Budva centar – izmjene i dopune ".

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija :

- List nepokretnosti broj 743 za KO Budva u kome je upisana kat.parcela 2144/1 KO Budva, dvorište pov.285m², porodična stambena zgrada br.1. pov.u osnovi 94m² i porodična stambena zgrada br.2. pov.u osnovi 264m² i porodična stambena zgrada br.3. pov.u osnovi 79m², sukorišćenje Gladkova Olge za ½ i Lebedynski Vitalii za ½.

U rubrici „ tereti i ograničenja „ upisani su, između ostalih i tereti:„ postojanje objekta br.3 zgrade za apartmansko stanovanje spratnosti P2N.pov.120m², sagrađen bez građevinske dozvole“,

„ Zabilježba postojanja objekta br. 2- zgrada apartmanskog stanovanja pov. 168 m², građen dijelom na tuđem zemljištu na kat parceli 2145 KO Budva u pov. od 1 m² i bez građevinske dozvole na parceli 2144/1 KO Budva“ „ „Postojanje dogradnje stana pov.104m².bez građevinske dozvole“ „Zabilježba postojanja dogradnje stana PD 2 nove pov. od 167 m² (duplex) dograđenog bez građevinske dozvole i bez saglasnosti vlasnika objekta.“, i „Zabilježba dogradnje objekta 2 u pov.167m².u osnovi spratnosti P2N“.

- Elaborat snimanja objekta i etažna razrada dijela objekta br.1 (PD 1 na etaži prizemlja) i objekta br.2 na kat.parceli 2144 KO Budva, urađen od strane „ Geo Metar“ doo Podgorica i ovjeren u Upravi za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-2017/18 od 22.06.2018.godine sa zabilježbom „ nije dostavljena građevinska dozvola ,gl.projekat „,
- Punomoćje za zastupanje dato pred notarom Brankom Vuksanović, OVP 1116/2018 od 20.03.2018.godine,
- Elaborat originalnih interesnih podataka sa prikazom bruto površina objekata br.1 i br.2 na kat.parceli 2144 KO Budva , urađen od „Geo Metar“ doo Podgorica ,
- Elaborat parcelacije po DUP-u „Budva centar-izmjene i dopune“ urađen od strane „ Geo Metar“ doo Podgorica i ovjeren u Upravi za nekretnine PJ Budva pod brojem 953-104-320 od 11.03.2019.godine.,
- Elaborat snimanja objekta i etažna razrada dijela objekta br.2 na kat.parceli 2141/1 KO Budva, urađen od strane „ Geo Metar“ doo Podgorica i ovjeren u Upravi za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-32 i 953-104-321/19-1 od 03.12.2019.godine,
- Kopiju rješenja Uprave za nekretnine PJ Budva broj;954-104-U-1423/20 kojim se vrši zabilježba u „G“listu nepokretnosti 2716 i 743 KO Budva.
- Elektronski list nepokretnosti broj 2716 za KO Budva u kome je upisana kat.parcela 2145/2 KO Budva , dvorište pov.281m², porodična stambena zgrada br.1. pov.u osnovi 165m² i garaža br.2. pov.u osnovi 31m² , vlasništvo Mrkaić Slobodana .
- Kopija Sporazuma o uređenju međa broj UZZ 1139/2021 od 06.09.2021.godine zaključen pred notarom Brankom Vuksanović između Mrkaić Slobodana i Gladkova Olge i Lebedynskog Vitalija
- Izvještaj revidenta ”Studio project” doo Podgorica, br.810/21 od 18.10.2021.godine o postojanju bespravnog objekta na ortofoto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekata sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta ,
- Izvještajem je utvrđeno da je stambeni objekat br.1 evidentiran kao postojeći objekat (P+1+Pk) sa dvije stambene jedinice , a objekat br.2 kao postojeći objekat (P+2+Pk) sa više stambenih jedinica ,
 - da je po DUP-a ” Budva centar – izmjene i dopune ”, UP 21.18 na kat.parceli 2144/1 KO namjenjena višeporodično stanovanje,
 - da je Plan prepoznao postojeću poziciju objekta sa pozicijom građevinske i regulacione linije , odnosno prema susjednim parcelama , pozicijom objekta u odnosu na javne površine ,
 - Izvještajem je utvrđeno da je površina kat.parcele iznosi 458 m²,
 - Da je prema planskom dokumentu Index zauzetosti 0,60, Index izgrađenosti 3,24, bruto građevinska površina objekta je 4630,50m² , spratnost objekta je P+5,
 - Ostvareni parametri za izgrađene objekte u smislu spratnosti je za objekat br.1 : P+1+Pk, za objekat br.2 je P+2+Pk, Index zauzetosti je 0,63.
- Index izgrađenosti je 2,20 , a BRGP objekta br.1 iznosi 328,30 m² , objekta br.2 iznosi 680,38 m² , ukupno ; 1008,68m².
- Da se objekti ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline,
- Napomena : dogradnja objekta br.1 bez dozvole , 120,32m², a objekat br.2 izgrađen bez dozvole i dijelom na tuđem zemljištu .
- Izjava revidenta ” ”Studio project” doo Podgorica, od 17.10.2021.godine da su objekti br.1 i stambena zgrada br.2, izgrađeni na kat.parceli 2144/1 KO Budva izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta DUP-a ” Budva centar – izmjene i dopune”.
- Foto elaborat
- Prikaz sa ortofoto snimka – geoportala ,
- Prikaz sa ortofoto snimka – MORT .

Nakon upućenog poziva za dopunu podneska broj UPI 06-332/23-297/4 od 10.10.2023.godine dostavljena je i sledeće dokumentacija :

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/23-65/2 od 10.11.2023.godine , da su Gladkova Olga i Lebedynski Vitalii na osnovu Rješenja broj 11-430/23-179/2 od 13.10.2023.godine, u cjelosti izmirili naknadu za komunalno opremanje-urbanu sanaciju,
- Potvrda “Regionalni vodovod Crnogorsko primorje “ d.o.o.Budva broj 23-5069/11 od 26.01.2024.godine da su Gladkova Olga i Lebedynski Vitalii izmirili obavezu plaćanja naknade po osnovu Obračuna br.615/23 od 11.12.2023.godine,
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda br.UP UV 21-411/24-18/2 od 12.02.2024.godine
- Analiza statičke i seizmičke stabilnost bespravnog objekta do 500m² i Analiza statičke i seizmičke stabilnost bespravnog objekta preko 500m² urađene od strane “Statika “ d.o.o. Bar.

Nakon što su dostavljeni i dokazi propisani članom 158 Zakona o planiranju i izgradnji objekata , obratili smo se Glavnom gradskom arhitekti opštine Budva sa zahtjevom za izdavanje smjernica.

U vezi sa navedenim, aktom broj 22-332/24-92/1 od 15.06.2024.godine, obavješteni smo da je Glavni gradski arhitekta uočio moguće neslaganje između stanja na terenu i izjave revidenta odnosno da postoji eventualna nepravilnost u smislu prekoračenja indeksa zauzetosti koji je definisan planskim dokumentom.

Nadalje, navode da kako je zakonom definisano da je indeks zauzetosti količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta i važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže , ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja. U konačnom, obavjestili su nas da naš zahtjev za izdavanje smjernica ne mogu usvojiti, i da je potrebno da kao nadležni organ utvrdimo tačnost dostavljene dokumentacije.

Shodno svemu gore navedenom, a kako je članom 125 stav 2 Zakona o planiranju i izgradnji objekata propisano da je “ Revizor dužan je da izvrši provjeru usklađenosti tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i **odgovoran je za tačnost izvještaja o usklađenosti**, odnosno da vrši stručni nadzor nad građenjem objekta i odgovoran je da se ti radovi izvode u skladu sa revidovanim glavnim projektom, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke”, zatražili smo od postupajućeg revidenta da se u roku od 5 dana od dana prijeme poziva izjasne o navodima Glavnog gradskog arhitekta, što nisu uradili u ostavljenom roku (povratnica od 01.07.2024.godine) .

Shodno svemu gore navedenom a u skladu sa članom 200 stav 1 tačka 42 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG 64/17,44/18, 63/18 , 11/19 i 82/20”) to je neophodno da nadležna Urbanističko građevinska inspekcija izvrši inspekcijski nadzor nad Izvještajem privrednog društva ” Studio project” doo Podgorica, od 17.10.2021.godine , radi pravilnog odlučivanja u konkretnoj pravnoj stvari .

Shodno priloženoj dokumentaciji i utvrđenom činjeničnom stanju , u skladu sa članom 104.st.1 Zakona o upravnom postupku(“Sl.list Crne Gore” broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donijeto je Rješenje kao u dispozitivu.

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 €, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

Samostalni savjetnik I
Andrijana Kuljača , dipl.pravnik



Dostavljeno :

- Podnosiocu zahtjeva
- U dosije predmeta
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- Arhivu



VD Pomoćnika sekretara
Milica Mazarak

