



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/22-188/6

Budva, 21.07.2022. godine

Jovičić Vesna

Predmet: Obavještenje o nemogućnosti izdavanja urbanističko – tehničkih uslova po Vašem zahtjevu u ime Vukadinović Zorana i Mitrović Danijele, br. 06-332/22-188/1 od 03.03.2022. godine

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, obratili ste se zahtjevom br. 06-332/22-188/1 od 03.03.2022. godine, u ime Vukadinović Zorana i Mitrović Danijele, za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za rekonstrukciju prohodnih krovnih terasa PD50, PD51 i PD52 objekta izgrađenog na katastarskoj parceli br. 891/1 KO Sveti Stefan.

Uvidom u dostavljene izvode lista nepokretnosti br. 1052 za KO Sveti Stefan, od 03.03.2022. godine i građevinsku i upotrebnu dozvolu (rješenja br. 06-062-U-583/118 od 20.07.2015. godine i 06-062-U-58339/69-2017 od 02.04.2018. godine) utvrđeno je da su u rubrici Podaci o objektima i posebnim djelovima upisana četiri posebna dijela objekta kao krovne terase, za koje nije izdata građevinska dozvola (PD49 površine 77m² - u vlasništvu Vukadinović Zorana, PD50 površine 74m² - u vlasništvu Mitrović Danijele, PD51 površine 143m² - u vlasništvu Vukadinović Zorana. i PD52 površine 122m² - u vlasništvu Vukadinović Zorana).

Uvidom u Glavni projekat objekta, br. 44/2015, na osnovu kojeg je izgrađen objekat, a koji je izrađen od strane "Urbanist project" d.o.o. Budva i revidovan od strane "Civil Engineer" d.o.o. Podgorica, br. Izvještaja o reviziji glavnog projekta 3004/15-3 i uvidom u Elaborate originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu (br. 12/2016 od 28.01.2016. godine, urađenog od strane "Geomont" d.o.o. Budva, ovjerenog od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br.953-104-1222 od 07.06.2016. godine i br. 343/18 od 18.07.2018. godine, urađenog od strane "Geos" d.o.o. Podgorica, ovjerenog od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br.953-104-3315 od 25.07.2018. godine) utvrđeno je da su krovne terase, koje su uknjižene u listu nepokretnosti br.1052 za KO Sveti Stefan kao PD49 i PD50, u glavnom projektu projektovane **kao ravni neporhodni krovovi** u potkrovlju i to iznad stanova na 1. spratu koji su uknjiženi kao PD43 i PD46, a krovne terase koje su uknjižene kao PD51 i PD52 u glavnom projektu projektovane su **kao ravni neprohodni krovovi** iznad stanova u potkrovlju - PD47 i PD48.

Predmetne uknjižene krovne terase, glavnim projektom nisu ušle u obračun neto površina kao ni u obračun bruto razvijene građevinske površine, jer su projektovane kao ravni NEPROHODNI KROVOVI. Glavnim projektom projektovana je bruto razvijena građevinska površina objekta od 2095,96m², bez garaža.

Rješenjem Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, br. 06-062-U-583/118 od 20.07.2015. godine, odobrena je izgradnja stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. 46, koju čini dio katastarske parcele br. 891 KO Sveti Stefan, u zahvatu DUP-a "Pržno – Kamenovo – I dio Pržno – Podličak", bruto razvijene građevinske površine **2095,96m²** + garaže 909,79m², spratnosti G2+G1+S2+S1+P+1+Pk.

Rješenjem Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, br. 06-062-U-58339/69-2017 od 02.04.2018. godine, odobrena je upotreba izgrađenog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. 46, koju čini dio katastarske parcele br. 891 KO Sveti Stefan, u zahvatu DUP-a "Pržno – Kamenovo – I dio Pržno – Podličak", bruto razvijene građevinske površine **2095,41m²** + garaže 906,11m², spratnosti G2+G1+S2+S1+P+1+Pk.

Shodno navedenom utvrđeno je da uknjižene površine krovnih terasa nisu odobrene građevinskom i upotrebom dozvolom.

DUP-om "Pržno – Kamenovo – I dio Pržno – Podličak", na predmetnoj urbanističkoj parceli predviđena je izgradnja 5 novih objekata ukupne bruto razvijene građevinske površine od **2100m²** sa maksimalnom površinom pod objektima od 600m².

Uknjižbom krovnih terasa PD49 površine 77m², PD50 površine 74m², PD51 površine 143m² i PD52 površine 122m² prekoračuje se BRGP odobrena građevinskom dozvolom za preko 415m² i planom predviđena BRGP za preko 411m².

Uvidom u evidencije ovog Sekretarijata utvrđeno je da je na ime Mitrović Dragan podnesen zahtjev za legalizaciju dijela bespravnog objekta izgrađenog na katastarskoj parceli br. 891/1 KO Sveti Stefan, za krovnu terasu, br. 06-062-U-2678/1 od 11.07.2018. godine i da je za isti doneseno Rješenje o obustavi postupka, br. 06-062-U-2678/4-2018 od 09.06.2020. godine nakon što je 08.06.2020. godine Mitrović Dragan aktom br. 06-062-U-2678/3/2018 **odustao od predmetnog zahtjeva za legalizaciju.**

Uvidom u kopije spisa predmeta koje nam je po službenoj dužnosti dostavila Uprava za katastar i državnu imovinu, PJ Budva, utvrđeno je da je Uprava za nekretnine – PJ Budva izdala Rješenje o brisanju zabilježbe nadogradnje krovnih terasa PD49 površine 77m², PD50 površine 74m², PD51 površine 143m² i PD52 površine 122m², po izjavi Mitrović Dragana, iz "G" liste, br. 954-104-U-2635/20 od 07.07.2020. godine, i po osnovu Rješenja o obustavi postupka legalizacije Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, br. 06-062-U-2678/4-2018 od 09.06.2020. godine.

Zahtjevom za brisanje zabilježbe iz katastra nepokretnosti, br. 954-104-U-2635 od 02.07.2020. godine, Mitrović Dragan je zatražio brisanje zabilježbe koja se odnosi na legalizaciju krovnih terasa na katastarskoj parceli br. 891 KO Sveti Stefan, shodno Rješenju o obustavi postupka legalizacije dijela stambenog objekta, br. 06-062-u-2678/4-2018 od 09.06.2020. godine koje je donio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva. U Zahtjevu Mitrović Dragan navodi da za krovne terase nije neophodan postupak legalizacije jer su predviđene građevinskom i upotrebom dozvolom.

U obrazloženju Rješenja o brisanju zabilježbe nadogradnje krovnih terasa iz "G" Uprava za nekretnine – PJ Budva, navodi da je, uvidom u katastarsku evidenciju i priloženu dokumentaciju, Zahtjev stranke osnovan i da je s tim u vezi izvršeno brisanje tereta shodno članu 111g Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti. U Rješenju je naveden samo broj Rješenja Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, bez podatka da li se radi o Rješenju o obustavi ili o Rješenju o odobrenju legalizacije bespravno izgrađenog objekta. Uvidom u evidencije ovog Sekretarijata utvrđeno je da nije donijeto Rješenje o legalizaciji dijela bespravnog objekta izgrađenog na katastarskoj parceli br. 891/1 KO Sveti Stefan.

Imajući u vidu da je članom 111g propisano da će se ostale zabilježbe brisati dostavljanjem dokaza pravno zainteresovanog lica o prestanku činjenica vezanih za upis određene zabilježbe, Rješenje o

obustavi postupka legalizacije po zahtjevu stranke nije dokaz o prestanku činjenice da su krovne terase bespravno nadograđene, pa samim tim nije osnovano brisanje tereta nadogradnje iz "G" liste.

S obzirom da je stranka odustala od postupka legalizacije, aktom br. 06-062-U-2678/3/2018 od 08.06.2020. godine, nakon čega je ovaj Sekretarijat donio Rješenje o obustavi postupka, a da je Uprava za nekretnine - PJ Budva na osnovu istog donijela Rješenje o brisanju zabilježbe nadogradnje krovnih terasa iz "G" liste u čijem dispozitivu je naveden samo broj Rješenja Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, bez podatka da li se radi o Rješenju o obustavi ili o Rješenju o odobrenju legalizacije bespravno izgrađenog objekta, zatražili smo dva puta od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Budva, da nam dostave dokaz na osnovu kojeg je izvršena uknjižba krovnih terasa PD49 površine 77m², PD50 površine 74m², PD51 površine 143m² i PD52 površine 122m² u "V" listu bez zabilježbe tereta i ograničenja nadogradnje istih bez građevinske dozvole, kao i Rješenje o uknjižbi predmetnih djelova objekta u "V" listu.

Aktom br. 917-104-DJ-615/21 od 29.06.2022. godine (zaveden pod brojem Opštine Budva 06-332/22-188/4 od 04.07.2022.god.) Uprava za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, obavijestila nas je da nam ne mogu dostaviti dokaz odnosno Rješenje na osnovu kojeg je izvršena uknjižba određenih posebnih djelova jer njihov organ "do danas nije vršio uknjižbu krovnih terasa u LN 1052 KO Sveti Stefan".

U skladu sa svim naprijed navedenim, obavještavamo Vas da se **ne mogu izdati** urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju PD50, PD51 i PD52 objekta izgrađenog na katastarskoj parceli br. 891/1 KO Sveti Stefan.

Shodno članovima 152 i 156 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), za objekte odnosno djelove objekata koji su izgrađeni suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole odnosno koji su izgrađeni suprotno građevinskoj dozvoli, potrebno je pokrenuti postupak legalizacije na način što će stranka podnijeti zahtjev za legalizaciju nadležnom organu lokalne uprave.

S poštovanjem,

Samostalna savjetnica I za urbanizam
an. Maja Tišma dipl.inž.



Dostavljeno:

- imenovanom
- dosije predmeta
- a/a