

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
**Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj**
Broj: 06-02-U-836/73/3
Budva, 13.02.2014. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po rješenju Glavnog administratora Opštine Budva, broj 012-01-U-199/4, od 08.11.2013. godine, kao i akta istog organa, broj 012-01-U-18/2, od 04.02.2014. godine, na osnovu člana 91, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11 i 35/13) 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 ZAHTJEV LATKOVIĆ LJUBOMIRA iz Bečića, broj 06-U-836/1, od 18.11.2009. godine, **za izdavanje građevinske dozvole** za rekonstrukciju u cilju dogradnje i nadogradnje dijela stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. 24.3, u okviru bloka br. 24, koju čini katastarska parcela br. 1151/1, KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići".

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Glavnog administratora Opštine Budva, broj 012-01-U-199/4, od 08.11.2013. godine, poništeno je rješenje ovog Sekretarijata, broj 06-U-836/73/2, od 13.08.2013. godine i predmet vraćen ovom organu na ponovni postupak.

U obrazloženju rješenja Glavnog administratora, kao razlog za poništenje rješenja ovog organa navodi se da se obrazloženje istog zasniva na suštinskoj kontradiktornosti zbog navođenja mišljenja urbaniste ovog Sekretarijata, od 08.05.2009. godine, a istovremeno i pozivajući se na urbanističko-tehničke uslove, broj 06-1014/3, od 30.12.2009. godine, koji propisuju izvođenje radova (faza I), u skladu sa tekstualnim dijelom DUP-a „Bečići“, kao i da nije naveden materijalni propis, odnosno odredba specijalnog zakona tj. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08), kojim su propisani uslovi da bi se mogla izdati građevinska dozvola, odnosno nije navedeno koji od uslova nije ispunjen da bi se odbio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Uvidom u dokumentaciju kojom raspolaže ovaj organ utvrđeno je da je neposrna činjenica:

- da je rješenjem Opštinskog komiteta za urbanizam, građevinarstvo i komunalno-stambene poslove, broj 06-U-7/179, od 09.11.1981. godine, odobrena izgradnja porodične stambene zgrade na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest. zem. 841/1 KO Bečići (kat. parcela br. 1151 KO Bečići), na ime Mijušković Dragoslava, Latković Ljuba, Latković Branka i Vučković Mirka, iz Cetinja;

- da su poslije izdavanja istog nosioci prava građenja iz građevinske dozvole svoja vlasnička prava, upisali i na zemljištu srazmjerno veličini dijela koji imaju na objektu, na osnovu rješenja Osnovnog suda u Kotoru, broj RS 189/98, od 14.12.2007. godine, kojim je izvršena dioba katastarske parcele br. 1151 KO Bečići i rješenja o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Budva, broj 954-104-U-2128/02-6, od 18.04.2008. godine;



- da je katastarska parcela br. 1151 KO Bečići, na kojoj se nalazi predmetni objekat (parcelisana na kat. parcele br. 1151/1, 1151/2, 1151/3 i 1151/4 KO Bečići) DUP-om „Bečići“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi, broj 01/09) tretirana kao jedna urbanistička parcela UP br. 24.3, u okviru bloka 24, a da je urbanističko-tehničkim uslovima, broj 06-1014/2, od 22.02.2009. godine, propisana dogradnja i nadogradnja dijela stambenog objekta;

- da je rješenjem ovog organa, broj 06-1928/83, od 01.06.2009. godine, odbijen zahtjev Latković Ljubomira za dobijanje urbanističke saglasnosti na idejno rješenje i glavni projekat, zbog razloga prethodno konstatovanih u Mišljenju urbaniste ovog organa, broj 06-1928/2, od 08.05.2009. godine, u kojem se navodi:

“Detaljni urbanistički plan tretira integralno urbanističku parcelu na kojoj se objekat nalazi, za koji je prethodno izdata jedinstvena građevinska dozvola. Takođe je projektovanje objekta vršeno kroz jedinstveni projekat, tako da svaka djelimična, odnosno segmentna, projektantska intervencija koja ima za cilj nadogradnju objekta i povećanje vertikalnog gabarita do maksimalno dozvoljene DUP-om spratnosti P+5 je estetski, konstruktivno i funkcionalno problematično, a građevinski praktično ne izvodljivo sa aspekta djelimične nadogradnje bez oštećenja zajedničkih dijelova objekta”;

- da je Kabinet predsjednika Opštine Budva, donio rješenje broj 001-3565/1, od 23.11.2009. godine, kojim je odobrena rekonstrukcija u cilju dogradnje i nadogradnje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. 24.3, u okviru bloka br. 24, koju čini katastarska parcela 1151/1 KO Bečići;

- da je ulaganjem žalbe na predmetno rješenje, od strane Latković Branka, kao vlasnika susjednog dijela objekta na kat. parceli 1151/2 KO Bečići, predmetno rješenje poništeno od strane Glavnog administratora Opštine Budva, broj 012-01-U-138/2, od 14.12.2009. godine;

- da je posljednjim rješenjem ovog Sekretarijata, broj 06-U-836/73/2, od 13.08.2013. godine, odbijen zahtjev Latković Ljubomira, za izdavanje građevinske dozvole, koje je poništeno rješenjem Glavnog administratora Opštine Budva, broj 012-01-U-199/4, od 08.11.2013. godine.

Cijeneći navode iz obrazloženja rješenja Glavnog administratora, kao i na osnovu uvida u svu dokumentaciju kojom ovaj organ raspolaže, donijeta je odluka kao u dispozitivu ovog rješenja, iz sljedećih razloga:

- da su od strane ovog Sekretarijata izdati novi urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-1014/3, od 29.12.2009. godine, kojim su urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-1014/2, od 22.02.2009. godine (na osnovu kojih je izdata sporna građevinska dozvola), stavljeni van snage, a kojima su propisani radovi označeni kao faza I, za rekonstrukciju u cilju dogradnje i nadogradnje dijela objekta, nakon što je priloženo idejno rješenje cijelog objekta sa naznačenim fazama u skladu sa tekstualnim dijelom DUP-a „Bečići“, u kojem stoji: „Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz)...“

- da je urbanista ovog Sekretarijata, u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, dao saglasnost na idejni projekat (sve IV faze) dana 29.12.2009. godine, kao i urbanističku saglasnost na glavni projekat, pod brojem 268/2009, dana 30.12.2009. godine, sa napomenom naznačenom na projektu: „Do izdavanja građevinske dozvole pribaviti saglasnost vlasnika (faze II), na kat. parceli 1151/2 KO Bečići, za predmetnu rekonstrukciju“, koja do momenta donošenja ovog rješenja nije pribavljena od strane podnosioca zahtjeva;



- da je napomena urbaniste o davanju saglasnosti vlasnika dijela objekta (faze II) uslovljena na osnovu opštih urbanističko-tehnički uslovi DUP-a „Bečići“ (poglavlje 5.2) koji propisiju da: „U zoni rekonstrukcije i obnove moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadogradnja postojećih objekata u svemu prema uslovima datim ovim planom“, kao i da „Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodno-stojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu) i da površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m². DUP „Bečići“, kao i da: **„Izgradnja na ivici parcele je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele“ (str. 396).**

- Imajući u vidu da je postojeći stambeni objekat jedinstven i da se nalazi na jednoj urbanističkoj parceli, jasno je da se na isti primjenjuju i odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list CG“, broj 19/09), tako da svi vlasnici posebnih djelova objekta imaju nedjeljivu zajedničku svojinu, u skladu sa odredbama člana 170, stav 1, kao i člana 177 stav 1 citiranog Zakona, kojim je propisano pravo na nadogradnju, kako se navodi: „Da se stambena zgrada može nadograditi odnosno zajednički djelovi pretvoriti u stan saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora, propisima o građenju i ovim Zakonom;

Isto tako članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se građevinska dozvola, između ostalog, izdaje i na osnovu glavnog projekta. Kako je prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti na glavnom projektu evidentirano da je potrebno pribaviti saglasnost vlasnika faze II, ovaj organ nije mogao odobriti izdavanje građevinske dozvole za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju u cilju dogradnje i nadogradnje dijela stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. 24.3, u okviru bloka br. 24, koju čini katastarska parcela br. 1151/1, KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“.

Napominjemo da je u predmetnom upravnom postupku vršena i kontrola od strane urbanističkog inspektora Hajdarpašić Hajra, o čemu je sačinjen Zapisnik o inspekcijskoj kontroli, broj 1002-BD-34, od 15.03.2011. godine, **kojim je konstatovano da je ovaj Sekretarijat postupio u skladu sa Zakonom, kada je odbio da izda građevinsku dozvolu za rekonstrukciju u cilju dogradnje i nadogradnje dijela stambenog objekta (I faza), na urbanističkoj parceli br. 24.3, u okviru bloka r. 24, koju čini katastarska parcela br. 1151/1, KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“, iz razloga koji su navedeni u Zapisniku: „DUP-om je na urbanističkoj parceli 24.3 planirana izgradnja jedinstvenog stambenog objekta sa zadatim parametrima. Građevinska dozvola za rekonstrukciju u cilju dogradnje i nadogradnje dijela stambenog objekta (I faza), na UP 24.3, u okviru bloka br. 24, koji čini vlasnička k.p. 1151/1 (Latković), a koja je dio k.p. 1151, odnosno dio UP 24.3, se nije mogla izdati, jer je plan UP 24.3 posmatrao kao jedinstvenu sa jednim objektom, bez saglasnosti ostalih vlasnika katastarskih parcela koje čine urbanističku parcelu. Iz ovih razloga je Sekretarijat i odbio da izda takvu dozvolu.“**

Nakon svega utvrđeno je da nije pribavljena saglasnost vlasnika susjednog dijela jedinstvenog stambenog objekta (faze II) potrebna u skladu sa tekstualnim dijelom DUP-a „Bečići“ („Službeni list CG“ - opštinski propisi, broj 01/09), te kako se građevinska dozvola ne može izdati bez idejnog projekta, odnosno glavnog projekta, kako je to propisano odredbama člana 93, stav 1, tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08), ovaj organ je po zahtjevu imenovanog postupio kao u dispozitivu ovog rješenja.

Administrativna taksa u iznosu od 5,00 €, uplaćena je Opštini Budva, na žiro račun br. 510-8176777-39, po tarifnom broju 4 Zakona o administrativnim taksama.

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:

- Imenovanom
- Rep.građ.inspekciji
- Rep.urb.inspekciji
- Arhivi

RJEŠENJE OBRADILA,
Vesna Ivanović, dipl. pravnik

