

*№ 1811-363/09*

CRNA GORA  
MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA  
I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE  
Broj: 1004-1582/1-1  
Podgorica, 04.11.2009.godine

MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA  
I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Podgorica

**PREDMET:** Prijedlog inspektora za urbanizam I nadležnom organu uprave  
za oglašavanje ništavim građevinske dozvole br. 06-U-69/7 od  
30. 01. 2009. god. izdate na ime investitora Mitrović Petko iz  
Budve

**O b r a z l o ž e n j e**

Inspektor za urbanizam I je dana 09. 10. 2009. godine izvršio inspekcijsku kontrolu kod Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, postupajući po zahtjevu Branke Plamenac br. 1004-1582/1 od 14. 09. 2009. god. i sačinio zapisnik br. 1004-BD-133 od 09.10. 2009. god. pri čemu je konstatovao činjenično stanje utvrđeno prilikom inspekcijske kontrole.

Sekretarijat je investitoru **Mitrović Petku iz Budve** izdao urbanističko tehničke uslove br. 06-7436/2 od 09. 12. 2008. god. za izradu investiciono tehničke dokumentacije za rekonstrukciju radi dogradnje i nadogradnje stambenog objekta, koji sadrži samo broj katastarske i urbanističke parcele i namjenu planiranog objekta. **Urbanističko tehnički uslovi su izdati suprotno čl. 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.**

**Građevinska dozvola** br. 06-U-69/7 od 30. 01. 2009. god. odobrena za rekonstrukciju radi dogradnje i nadogradnje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. 5.1. u okviru bloka 5 A na kat. parc. 2453 KO Budva u zauvatu DUP-a „Budva-Centar,, BRGP objekta iznosi 708,69 m<sup>2</sup> spratnosti Su + P + 3 + Pk, + pokrivena površina 196,62 m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 905,31m<sup>2</sup> a u svemu prema glavnom projektu br.307/2008.

Uvidom u **glavni projekat** BRGP iznosi cca1250 m<sup>2</sup>, a odobrena BRGP po **U.T.U** iznosi 905,31m<sup>2</sup>, što predstavlja razliku u površini od 344,69m<sup>2</sup> od površine propisane U.T.U. i površine po glavnom projektu a na koji je data urbanistička saglasnost.

BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža .

Površina kat. parcele br.2453 KO Budva čiji je vlasnik Mitrović Petko iznosi 402 m<sup>2</sup> sa obimom prava 1/1.

**-Glavni projekat na koji je data urbanistička saglasnost na projektну dokumentaciju je urađen suprotno izdatim U.T.Uslovima.**

**- Na osnovu utvrđenog građevinska dozvola nije izdata u skladu sa glavnim projektom**

Uvidom u **urbanističke parametre** iz plana konstatovano je da je **indeks izgrađenosti prekoračen (li)**, koji je inače fiksna, i umjesto dozvoljenih **2,62 (predviđen po planu)** iznosi **3,10 (prema projektnoj dokumentaciji)**. **Indeks zauzetosti (Iz)** po planu iznosi **0,65** a prema projektnoj dokumentaciji **0,68** i ovaj koeficijent je varijabilan.

**-Urbanistički parametri ( li ) i ( Iz ) su su prekoračeni odnosno nijesu u skladu sa važećim planskim dokumentom.**

Obzirom da se radi o rekonstrukciji ( dogradnja i nadogradnja ) u građevinskoj dozvoli ,kao i glavnom projektu nijesu definisani postojeći gabariti objekata ,niti gabariti objekta koji se dograđuje i nadograđuje tako da se na osnovu,Glavnog projekta ne radi o rekonstrukciji sa dogranjom i nadogdogradnjom već o izgradnji novog objekta i ako je U.T.U i građevinskom dozvolom propisana rekonstrukcija radi dogradnje i nadogradnje stambenog objekta .

**Na osnovu činjeničnog stanja utvrđeno je da građevinska dozvola na ime investitora Mitrović Petka iz Budve nije izdata u skladu sa planskim dokumentom.**

Shodno čl.147. stav 1 i 2 tačka 6. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („S. list CG,, br. 51/08) ova inspekcija je ovlašćena da kontroliše između ostalog da li je građevinska dozvola izdata u skladu sa planskim dokumentom ,odnosno propisanim U.T.Uslovima i čl.148.stav 1. tačka 8. da se na osnovu ovlašćenja preduzmu upravne mjere ukoliko nije.

Polazeći od utvrđenog činjeničnog stanja a na osnovu čl.148.stav 1. tačka 8. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („S. list CG,, br. 51/08) predlažem da nadležni organ uprave **oglasi ništavom građevinsku dozvolu** investitora Mitrović Petka iz Budve koja je izdata suprotno planskom dokumentu.



INSPEKTOR ZA URBANIZAM I

Hajro Hajdarpašić, dipl. ing. građ.



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Crna Gora  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
PODGORICA

Primijeno: 15.06.2011			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
Up	1811	-	363/09

Urbanistička inspekcija  
Broj: 1002-848/2-1  
Podgorica, 09.06.2011.godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
Sektor za građevinarstvo

Ovdje

**Predmet: Dopuna prijedloga za oglašavanje ništavim građevinske dozvole  
br.06- U-69/7 od 30.01.2009.godine**

**Veza:- (Prijedlog br.1004-1582/1-1 od 04.11.2009.g.)  
-(Urgencija br.UP.1811-363/09 od 13.05.2011.g.)**

U zahtjevu za dopunu prijedloga naveli ste da se ne zna na šta su prekoračeni urbanistički parametri, te da se nijesu upoređivali svi urbanistički parametri.

Ovom dopunom prijedloga se kaže da su urbanistički parametri koji slijede iz građevinske dozvole br.06-U-697 od 30.01.2009.g prekoračeni u odnosu na urbanističke parametre koji su zadati planom DUP, »Budva-Centar«, («Sl.list CG» o.p. br.32/08) za Urbanističku parcelu 5.1.u okviru bloka 5A,što je rečeno i samim prijedlogom ,strana 2, pasus 4.

**Dokaz:**

Indeks izgrađenosti je planom zadat je **2,62**, a projektnom dokumentacijom koja je ovjerena, a i na osnovu koje je izdata građevinska dozvola je **3,10**, što predstavlja razliku od **0,48** ili prekoračenje za **18,5%**, pri čemu je tekstualnim dijelom plana rečeno da je planirani indeks izgrađenosti **fiksni**, te nije dozvoljeno nikakvo prekoračenje.

Indeks zauzetosti zadat planom je **0,62** a odobreni **0,68** što predstavlja razliku od **0,06** ili prekoračenje od **9,75%**, ovaj indeks je planom dat kao **fleksibilan**, i kao takav nije uticao na nepravilnost.

Planirana površina pod objektom je **243,60m<sup>2</sup>**, a odobrena je **276,56m<sup>2</sup>**, što predstavlja razliku od **32,96 m<sup>2</sup>**, tj. za **32,96 m<sup>2</sup>** objekat je veći u osnovi. Ovo prekoračenje se nije tretiralo kao nepravilnost zbog toga što je planom rečeno da je Indeks zauzetosti fleksibilan.

Planirana Bruto Razvijena Građevinska Površina (BRGP) objekta za nadzemne etaže iznosi **1.053,00m<sup>2</sup>**, a ne **(884,0m<sup>2</sup>)** kako je dato u urbanističkim parametrima-tabelama, što je numerička greška plana za UP 5.1), jer je površina UP 5.1, odnosno kat.parcele 2453 KO Budva **402,0m<sup>2</sup>**, a indeks izgrađenosti je **2,62** iz čega slijedi da je BRGR 402 X 2,62=**1.053,00m<sup>2</sup>**.

Odobrena BRGP objekta iznosi **1.250,00 m<sup>2</sup>**, što predstavlja prekoračenje od **197,00m<sup>2</sup>**, odnosno odobreno je **197,00m<sup>2</sup>** prostora više nego što je dozvoljeno po planu.

Ovo prekoračenje je suprotno planu zbog toga što je Indeks izgrađenosti fiksna, tj. nije dozvoljeno njegovo prekoračenje.

**Na osnovu utvrđenih nepravilnosti, a na osnovu Zakonskih ovlaštenja ostajem pri Prijdlugu br.1004-1582/1-1 od 04.11.2009.godine.**



INSPEKTOR ZA URBANIZAM I

*Hajro Hajdarpašić*  
Hajro Hajdarpašić, dipl.ing.građ.

CRNA GORA  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: UP1811-363/09  
Podgorica, 06.09.2011.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po predlogu Inspektora za urbanizam ovog ministarstva za oglašavanje ništavim rješenja o građevinskoj dozvoli br.06-U-69/7 od 30.01.2009.godine Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva, na osnovu člana 261 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG" br.60/03) donosi

### R J E Š E N J E

Oglašava se ništavim rješenje o građevinskoj dozvoli br. 06-U-69/7 od 30.01.2009.godine Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva.

### O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem o građevinskoj dozvoli br. 06-U-69/7 od 30.01.2009.godine Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva, odobrava se Mitrović Petku iz Budve, rekonstrukcija radi dogradnje i nadogradnje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br.5.1 u okviru bloka 5A, koju čini kat.parcela 2453 KO Budva, a u svemu prema glavnom projektu br.307/2008 koji je izradio „Arhis group"d.o.o. Budva i Izvještaja o reviziji glavnog projekta br.01-238/08 od 16.12.2008.godine koji je izradio „Veduta"-Budva, bruto građevinske površine objekta:708,69m<sup>2</sup> (sutereno-poslovno+suteren-stambeno+Pk+3+Pk)+pokrivena površina 196,62m<sup>2</sup> (suterengaraže+P+3).Spratnost objekta je:S+P+3+Pk.

Inspektor za urbanizam ovog ministarstva podnio je predlog (akt.br:1004-1582/1-1 dana 04.11.2009.godine i dopunu predloga br.1002-848/2-1 od 09.06.2011.godine) za oglašavanje ništavim rješenja o građevinskoj dozvoli br. 06-U-69/7 od 30.01.2009.godine Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva. U predlogu je navedeno da građevinska dozvola nije izdata u skladu planskim dokumentom DUP-a „Budva - Centar" („Sl.list CG"op.pr.br.32/08).

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je predlog Inspektora za urbanizam, navedeno rješenje i cjelokupne spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja iz sledećih razloga:

Odredbom člana 101 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG"br.51/08) propisano je da rješenje izdato suprotno ovom zakonu ništavo je.

Odredbom člana 147 st.1 i 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata propisano je da inspektor za urbanizam vrši inspekcijski nadzor u odnosu na sve planske dokumente, kao i na objekte iz člana 91 ovog zakona. Istim članom Zakona, stav 2 tačka 6, propisano je da je inspektor za urbanizam obavezan da provjerava naročito, da li je građevinska dozvola izdata u skladu sa planskim dokumentom,

odnosno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima i da, s tim u vezi, predloži organu uprave da oglasi ništavim građevinsku dozvolu, izdatu suprotno planskom dokumentu – član 148 stav 1 tačka 8 Zakona.

Uvidom u spise predmeta i prethodno izjašnjenje stranke utvrđeno je da je Inspektor za urbanizam, postupajući po zahtjevu Branke Plamenac iz Budve br.1004-1582/1 od 14.09.2009.godine, izvršio inspekcijski nadzor, i u zapisniku br:1004-BD-134 od 09.10.2009.godine i u dopuni predloga br.1002-848/2-1 od 09.06.2011.godine), između ostaloga, konstatovao da: urbanističko tehnički uslovi br.06-7436/2 od 09.12.2008.godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju radi dogradnje i nadogradnje stambenog objekta ne sadrže potrebne podatke shodno članu 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, odnosno sadrže samo broj katastarske i urbanističke parcele i namjenu planiranog objekta. Uvidom u glavni projekat br.307/2008, koji je izradio „Arhis group“ iz Budve, BRGP objekta iznosi cca 1250m<sup>2</sup>, a odobrena BRGP po UTU-ima iznosi 905,31m<sup>2</sup>, što predstavlja razliku u površini od 344,69m<sup>2</sup> od površine propisane UTU-a i površine po glavnom projektu, a na koji je data urbanistička saglasnost. BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža. Površina kat.parcele br.2453 KO Budva investitora Mitrović Petka iznosi 402m<sup>2</sup>, sa obimom prava 1/1. Inspektor konstatuje da je glavni projekat izrađen suprotno UTU-ima, i da samim tim ni građevinska dozvola nije u skladu sa glavnim projektom. Urbanistički parametri iz građevinske dozvole su prekoračeni u odnosu na urbanističke parametre koji su zadati planom DUP-a „Budva-Centar“(Sl.list CG"op.prop.br.32/08). Naime, indeks izgrađenosti je planom zadat 2,62, a projektnom dokumentacijom koja je ovjerena i na osnovu koje je izdata građevinska dozvola je 3,10, što predstavlja razliku od 0,48 ili prekoračenje za 18,5%, pri čemu je tekstualnim dijelom plana iskazano da je planirani indeks izgrađenosti fiksni i da nije dozvoljeno prekoračenje. Indeks zauzetosti je planom zadat 0,62, a odobreni 0,68, što predstavlja razliku od 0,06 ili prekoračenje od 9,75%, pri čemu je planom zadat kao fleksibilan i kao takav ne utiče na nepravilnost. Planirana površina pod objektom je 243,60m<sup>2</sup>, a odobrena je 276,56m<sup>2</sup>, što predstavlja razliku od 32,96m<sup>2</sup> tj. za 32,96m<sup>2</sup> je objekat veći u osnovi, što se ne tretira kao nepravilnost, s obzirom da je indeks zauzetosti fleksibilan. Nadalje, planirana BRGP objekta za nadzemne etaže iznosi 1.053,00m<sup>2</sup>, a ne 884,0m<sup>2</sup>, kako je dato u urbanističkim parametrima-tabelama, što je numerička greška plana za UP 5.1, jer je površina UP 5.1 odnosno kat.parcele 2453 KO Budva 402,0m<sup>2</sup>, a indeks izgrađenosti 2,62, iz čega slijedi da je BRGP 402 x 2,62=1.053,00m<sup>2</sup>. Odobrena BRGP objekta iznosi 1.250,00m<sup>2</sup>, što predstavlja prekoračenje od 197,00m<sup>2</sup>, odnosno odobreno je 197,00m<sup>2</sup> prostora više nego što je dozvoljeno po planu, jer je indeks izgrađenosti fiksni, tj. nije dozvoljeno prekoračenje.

Na navode urbanističkog inspektora, izjasnio se investitor Mitrović Petko iz Budve, u kojem u bitnome navodi da je urbanistički inspektor propustio da pozove investitora prilikom vršenja kontrole u SO Budvi, i na taj način mu omogućio da se izjasni na sve činjenice i okolnosti, da je inspektor u dopunskom predlogu priznao da postoji numerička greška u planu i da je isti trebao „da traži od SO Budva-Skupštine da iste ispravi pa tek onda akko postoji osnov za poništenje uđe u tu proceduru, bez da je on arbitar koji tumači tabelu odnosno odluku SO Budva o planu „Centar-Budva“. Napominje da je greška ispravljena, na njegov zahtjev, od strane SO Budva u novoj dopuni plana u avgustu 2011.godine (u prilogu izjašnjenja je mišljenje rukovodioca

DUP-a "Centar Budve").

Odredbom člana 260 stav 1 tačka 6 Zakona o opštem upravnom postupku („Sl.list RCG"br.63/03) je propisano da se ništavim oglašava rješenje koje sadrži nepravilnost koja je po nekoj izričitoj zakonskoj odredbi predviđena kao razlog ništavosti.

Shodno navedenom, ovo ministarstvo je utvrdilo da je predlog inspektora za urbanizam ovog ministarstva sa dopunom istog osnovan, jer su se stekli uslovi za primjenu člana 260 stav 1 tačka 6 Zakona o opštem upravnom postupku, iz razloga što je građevinska dozvola br. 06-U-69/7 od 30.01.2009.godine Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva, shodno prednje navedenom, izdata suprotno članu 101 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata odnosno suprotno planskom dokumentu DUP "Budva-Centar" („Sl.list CG"op.p.br.32/08) za urbanističku parcelu 5.1 u okviru bloka 5A.

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**PRAVNA POUKA:** Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana njegovog prijema.

Odsjek za normativno pravne poslove  
I II-stepeni upravni postupak  
Dubravka Pešić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- inspekciji za urbanizam
- Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora Opština Budva
- a/a



MINISTAR  
Predrag Sekulić