



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Direktorat za inspeksijske poslove
I licenciranje
Direkcija za inspeksijski nadzor
za južni region

Broj: UPI 107/8 – 22/1 - 2

Podgorica: 04.04.2018.godine

Rukovodioc južne regije Direktorata za inspeksijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma, na osnovu čl. 4, 9, 37 i 39 Zakona o inspeksijskom nadzoru (»Sl. list RCG« br.39/03 i "Sl.list CG" br.76/09, 57/11, 18/14, 11/15 i 52/16), i člana 196 Zakona o opstem upravnom postupku (»Sl. list RCG« br.60/03 i 32/11), a u vezi sa članom 197 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 238 stav 1 (»Sl. list CG« br.64/17), donosi;

RJEŠENJE

NAREĐUJE SE : Katana Hajdaru i Katana Jusufu iz Ulcinja da poruši i ukloni: izvedenu etažu iznad desnog dijela objekta – etaža drugog sprata dimenzija u osnovi cca 15 x 13 m, jer se izgradnja objekta vrši i pored zabrane građenja.

Poslovno – stambeni objekat je lociran na dijelu urbanističke parcele br. 19, zona „B“ u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“, koju čini kp. br. 3203/1 KO Ulcinj.

Rok za postupanje po navedenom rješenju je šest (6) dana od dana njegovog dostavljanja.

U slučaju neizvršenja naloženih mjera iz ovog rješenja, preduzet će se i druge zakonom propisane upravne mjere i radnje.

Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Obrazloženje

Inspeksijskom kontrolom izvođenja radova na izgradnji poslovno – stambenog objekta dana 03.02.2017. godine, lociranog na dijelu urbanističke parcele br. 19, zona „B“ u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“, koju čini kp. br. 3203/1 KO Ulcinj, za čiju izgradnju je izdata građevinska dozvola od stane nadležnog sekretarijata Opštine Ulcinj br. 05-1303/1-16 od 26.01.2017. godine, utvrđeno je da se izgradnja objekta ne vrši u skladu sa revidovanim glavnim projektom i doneseno je rješenje o zabrani radova br.UPI 0403/2017 – 1/4 - 225 od 21.02.2017. godine. Kontrolnim inspeksijskim pregledima

izvođenja radova utvrđeno je da investitori poštuju rješenje o zabrani radova. Inspekcijskim pregledom izvođenja radova na izgradnji predmetnog objekta dana 10.10.2017. godine, utvrđeno je da je investitor nastavio sa izvođenjem radova na izgradnji objekta poslije donesenog rješenja o zabrani radova, kao i da nije izvršio usklađivanje izvedenih radova na objektu izvedene spratnosti Po + S1 + S2 + P +1 (podrum + suteran 1 + suteran 2 + prizemlje + prvi sprat) u roku od 90 dana datim stavom 2 rješenja o zabrani radova.

Osim radova opisanih zapisnikom br. 0403/2017 – 1/4 - 5 od 09.03.2017. godine i rješenjem o zabrani radova na objektu su izvedeni sljedeći radovi: Na svim etažama je nabačen grubi špric maltera sa unutrašnje strane objekta. U momentu kontrole su na objektu prisutni radnici koji izvode radove na unutrašnjem malterisanju objekta.

U odnosu na utvrđeno činjenično stanje prisutni investitor je izjavio: Predao sam zahtjev za legalizaciju neformalnog objekta na osnovu Zakona o regularizaciji neformalnih objekata i smatram da imam pravo na obustavu postupka pošto je objekat grubo izveden i imam namjeru da zaštitim objekat od jesenskih kiša. Nadam se da će nadležni sekretarijat Opštine Ulcinj, razmotriti moj zahtjev i službenim putem obavjestiti vašu inspekciju kako bi se mogao obustaviti postupak uklanjanja – rušenja. U prilogu sam dao na uvid dokumenta, kao i priložio fotokopiju.

U odnosu na izjavljeno, inspektoru je dat na uvid zahtjev za legalizaciju neformalnog objekta, zaveden u opštini Ulcinj pod br. 05 – 1315/17 od 22.09.2017. godine.

Na osnovu gore navedenog činjeničnog stanja, doneseno je rješenje o rušenju br. UPI 0403/2017 - 1/4 – 225/2 od 16.10.2017. godine, kojim je investitorima naloženo da poruše izgrađeni dio objekta (naveden u dispozitivu predmetnog rješenja) spratnosti Po+S1+S2 +P+1 (podrum + suteran1 + suteran 2 + prizemlje + prvi sprat), jer se izgradnja objekta vrši i pored zabrane građenja. Gore navedeno rješenje o rušenju je doneseno za dio objekta koji je izgrađen mimo građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta kad je bio na snazi Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim je bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole.

Inspekcijskim pregledom na predmetnoj lokaciji dana 09.01.2018. godine, utvrđeno je da je iznad izvedenog prvog sprata objekta nastavljeno sa izvođenjem radova na izgradnji drugog sprata objekta, na način da je iznad desnog dijela objekta iznad prvog sprata objekta izvedena etaža drugog sprata dimenzija u osnovi cca 15 x 13 m. Izbetonirana su AB platna i stubovi drugog sprata, kao i izbetonirana AB stropna ploča iznad etaže drugog sprata. Nije skinuta oplata ni podupirači na novoizvedenom dijelu objekta. Radovi na etaži drugog sprata se izvode i pored zabrane građenja i poslije podnesenog zahtjeva za legalizaciju. Prisutnom Katana Fikretu je ostavljeno obavještenje – poziv radi izjašnjenja u odnosu na zapisnički utvrđene činjenice br. 101-J- UL-3/2-2 od 09.01.2018. godine.

Investitor se odazvao na ostavljeni poziv i dana 15.01.2018. godine u odnosu na zapisnički utvrđene činjenice izjavio sljedeće: „Mi smo zadnji sprat izgradili prije stupanja na snagu ovog zakona, ali smo ga kompletirali da bi geometar mogao da ga izmjeri i napravi elaborat radi davanja zahtjeva za legalizaciju. Danas smo predali elaborat za uknjižbu na G listu i čim dobijemo rješenje od Uprave za nekretnine, predaćemo dopunu zahtjeva za legalizaciju.“ U odnosu na navedeno Anica Vojvodić izjavljuje sljedeće: Od nadležnog sekretarijata opštine Ulcinj je službenim putem dobijeno rješenje br. 05-1473/17-2 od 22.12.2017. godine, kojim je urbanističko – građevinska inspekcija obavještena da se za izgrađeni objekat ukupne BP 1552, 00 m², na kp 3203/1 KO Ulcinj, vlasništvo Katana Hajdara i Katana Jusufa, prekida postupak legalizacije dijela bespravnog objekta koji nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, do stupanja na snagu odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore. Zahtjev za legalizaciju se odnosi na objekat koji je izgrađen prije

stupanja na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, dok je izvedena etaža iznad desnog dijela objekta - etaža drugog sprata dimenzija u osnovi cca 15 x 13 m - izbetonirana AB platna i stubovi drugog sprata kao i izbetonirana AB stropna ploča iznad etaže drugog sprata, su izvedeni naknadno. Zbog izvođenja radova na izgradnji objekta pored zabrane građenja br. UPI 0403/2017 - 1/4 - 225 od 21.02.2017. godine, zapisnički je navedeno da će se donijeti novo rješenje o rušenju za novoizgrađeni dio objekta. Prisutni Katana Hajdar i Katana Fikret su dopunili svoju izjavu sa: „Dostavljamo vam skice mjerenja za svaku etažu urađene od strane geometra, takođe ćemo predati zahtjev za legalizaciju etaže koja nije bila kompletirana.

Rješavajući po uloženoj žalbi, drugostepeni organ je poništio rješenje o rušenju br. UPI 107/8-22/1 od 19.01.2018. godine i vratio predmet istom organu na ponovni postupak i odlučivanje. U ponovnom postupku kontrolom izvođenja radova na predmetnoj lokaciji dana 02.04.2018. godine utvrđeno je da je investitor nastavio sa radovima na izgradnji objekta nakon donesenog rješenja o zabrani UPI 0403/2017 - 1/4 - 225 od 21.02.2017. godine i rješenja o rušenju UPI 0403/2017 1/4 - 225/2 od 16.10.2017. godine, kojim je naređeno rušenje dijelova objekta koji nijesu u skladu sa glavnim projektom i to: na dijelu objekta gdje je bio postojeći objekat dimenzija 10,40 x 15,0 m na etaži podruma i suterena 1 (Po + S1), na etaži suterena 2 (S2) dimenzija u osnovi 10,40 x 10,40 m, na etaži prizemlja i prvog sprata (P+1) dimenzija u osnovi 10,40 x 4,85 + 1,60 x 10,15 m i na dijelu objekta gdje je novoizgrađeni dio - desno od lifta prema skici datoj zapisnikom od 07.02.2017. godine, kao i na izvedenom objektu nepravilne osnove dimenzija u osnovi maksimalne dužine 11,60 x 8,80 - 13,58 m spratnosti Po+S1+S2+P+1 (podrum + suterena1 + suterena2 + prizemlje + prvi sprat). Navedena rješenja su donesena na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Radovi na predmetnom objektu su nastavljeni na način što je iznad desnog dijela objekta izgrađena etaža drugog sprata dimenzija u osnovi cca 15 x 13 m, i u odnosu na radove evidentirane predhodnim zapisnicima, objekat je iznutra omalterisan i okrečen na donjim etažama (osim etaže drugog sprata), ugrađena je keramika u stambenim jedinicama. Na etaži drugog sprata je omalterisano iznutra, urađena je košuljica na podovima, urađen grubi razvod instalacija i na bočnoj strani je urađena djelimično fasada. Na cijelom objektu je ugrađena vanjska - fasadna bravarija. U toku inspekcijskog pregleda Katana Hajdar je napustio objekat uz dogovor da 03.04.2018. u 12. h dođe u službene prostorije radi izjašnjenja u odnosu na zapisnički utvrđene činjenice.

Dana 03.04.2018. godine u zakazano vrijeme u službenim prostorijama inspekcije su se Katana Hajdar i Katana Jusuf izjasnili u odnosu na zapisnički utvrđene činjenice i izjavili sljedeće: Na osnovu člana 157 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, insistiramo da se prekine postupak uklanjanja objekta iz razloga što je opština Ulcinj donijela rješenje i obavještava Direkciju za inspekcijski nadzor za južni region, da je za predmetni objekat predat zahtjev za legalizaciju i prekida se postupak legalizacije. Radove koje je inspektor naveo u zapisniku, smatraju se finim radovima, a grubi građevinski radovi su završeni odavno, za koje je geodetska služba napravila elaborat koji je ovjeren u upravi za nekretnine i predat zahtjev Sekretarijatu za urbanizam sa zahtjevom za legalizaciju. Sve te radove predviđa zakon član 152 stav 8. Na osnovu ovih činjenica smatramo da inspekcija mora da prekine postupak uklanjanja objekta. U prilogu dostavljamo fotokopiju rješenja 05-1473/17-4 od 05.03.2018. U odnosu na navode u izjavi inspektor odgovara sljedeće: Zapisnikom br. 101-J-UL - 3/5 od 02.04.2018. godine je evidentiran nastavak radova na objektu, i u odnosu na rješenje o zabrani radova i rješenje o rušenju od 16.10.2017. godine, kao i nastavak radova na etaži drugog sprata objekta koja nije obuhvaćena rješenjem o rušenju br. UPI 0403/2017 - 1/4 - 225/2 od 16.10.2017. godine.

U odnosu na rješenje Sekretarijata br. 05-1473/17-4 od 05.03.2018.godine, kojim se prekida postupak legalizacije bespravnog objekta inspektor izjavljuje sljedeće: Prije donesenog rješenja isti sekretarijat je izdao rješenje br. 05-1473/17-2 od 22.12.2017. godine, kojim se prekida postupak legalizacije bespravnog objekta, za objekat koji je izgrađen u vrijeme Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Radovi na „ etaži drugog sprata “ predmetnog objekta su radovi koji su započeti nakon stupanja na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata što je zapisnički konstatovano 09.01.2018. godine, odnosno radovi na drugoj etaži se ne mogu legalizovati jer su izvođeni po novom zakonu shodno članu 152 stav 1 i nijesu obuhvaćeni legalizacijom. U izjavi su se investitori pozvali na član 152 stav 8 u kome se preciziraju grubi konstruktivni građevinski radovi koji pobliže definišu pojam bespravnog objekta član 152, međutim inspektor smatra da se predmetni radovi odnose na objekte izgrađene: „ u vrijeme izgradnje kad je bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole“- stav 1, što za etažu drugog sprata nije slučaj, jer je isti izgrađen nakon stupanja na snagu novog zakona. Takođe, smatram da drugo rješenje Sekretarijata za prostorno planiranje br. 05-1473/17-4 od 05.03.2018. godine, nije doneseno u skladu sa zakonom. Investitori dodaju na izjavu još: „Smatram da sam grube građevinske radove izveo prije stupanja na snagu zakona i u elaboratu izvedenog stanja, koji je sastavni dio zahtjeva za legalizaciju predviđa bruto i neto etažu objekta.“ U odnosu na zadnju izjavu investitora, inspektor se izjašnjava sljedeće: Grubi konstruktivni radovi na objektu spratnosti podrum + suteran 1 + suteran 2 + prizemlje + prvi sprat su izvedeni u vrijeme važenja Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, po kom je i započet upravni postupak, dok je etaža drugog sprata izvedena nakon stupanja na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Prema članu 152 stav 1 i 2 tačka 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, inspektor za građevinarstvo je obavezan da provjerava, naročito, da li se građenje objekta vrši u skladu sa revidovanim glavnim projektom.

Prema članu 153 stav 1 tačka 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kada utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, inspektor za građevinarstvo je dužan da naredi rušenje, odnosno uklanjanje objekta ako se izgradnja objekta vrši i pored zabrane iz tačke 2 ovog stava.

Odredbom člana 68 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se izgradnja objekta može obavljati samo u skladu sa zakonom i drugim propisima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

Odredbom člana 69 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se objekat može graditi na osnovu građevinske dozvole i tehničke dokumentacije.

Prema čl.16. stav 1 tačka 3 Zakona o inspekcijskom nadzoru je propisano: kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis ili se ne poštuju propisani standardi ili normativi, inspektor je obavezan da preduzme upravne mjere i radnje utvrđene posebnim propisom kojim je uređena oblast u kojoj se vrši inspekcijski nadzor, a naročito,... naredi rušenje bespravno podignutog objekta.

Članom 238 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano: Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaću se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Članom 197 stav 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano: Inspekcijski nadzor u oblasti planiranja i izgradnje vrši Ministarstvo, u skladu sa ovim zakonom i zakonom kojim se uređuje inspekcijski nadzor preko urbanističko – građevinskog inspektora.

Polazeći od utvrđenog činjeničnog stanja i naprijed citiranih zakonskih odredbi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Shodno članu 40 stav 3 Zakona o inspekcijskom nadzoru, žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog rješenja shodno članu 199. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 8 dana od dana prijema ovog rješenja.



RUKOVODIOCI JUŽNE REGIJE
Vojvodić Anica dipl. ing. građ.

Anica Vojvodić