

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UP II 123-99/21-2
Podgorica, 29.09.2021.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući po žalbi žaliteljke Banović Zorana iz Budve, izjavljenoj na rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Odsjeka za centralni region, broj: UP I 12-280/1 od 01.09.2021.godine, na osnovu člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 118/20, 121/20, 1/21 i 2/21), člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) i čl.46 i 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Žalba se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem zabranjuje se žalitelju građenje apartmanskog objekta – faza I, na katastarskim parceamai br.1991/9, 1991/10, 1991/33, 1991/8, 1991/23, 1991/29 i 1991/31 sve KO Budva, na urbanističkim parcelama UP 8-18, UP 8_20 i UP 8-22, u zahvatu DUP-a „Babin do“, Opština Budva, jer glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima u smislu spratnosti objekta i odnosa prema građevinskoj liniji.

Protiv citiranog rješenja žalitelj je izjavio žalbu, ovom ministarstvu, u kojoj u bitnome navodi da su prvu saglasnost na idejno rješenje dobili nakon 2 godine od dana podnošenja zahtjeva za dobijanje saglasnosti, te da je isto bilo poništeno dolaskom novog gradskog arhitekta, nakon čega je još nekoliko puta dorađivano idejno rješenje, koje je dobilo kao takvo, saglasnost. Nakon dobijene saglasnosti, pristupio je izradi glavnog projekta. Ukazuje da je saglasnost na idejno rješenje ekvivalent građevinskoj dozvoli, kao i da prvostepeni organ ne može retroaktivno da gleda te parametre. Smatra da se može izmjeniti glavni projekat u odnosu na dato idejno rješenje i da nije potrebno tražiti novu saglasnost ako su promjene izazvane okolnostima razrade glavnog projekta u skladu sa UTU-ima, zakonom i ako bitnije ne mijenjaju izgled objekta što se može vidjeti u priloženim 3D renderima. U prilog tome navodi i tumačenje ovog ministarstva u pogledu primjene bilo kojeg pravilnika u odnosu na DUP, ako je donešen nakon donošenja samog DUP, te da je za građevinske linije mjerodavan DUP, a ne pravilnik. Isto važi i za spratnost objekta, gdje se primjenjuje DUP, a ne pravilnik. Predlaže da se žalba usvoji.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Iz spisa predmeta utvrđeno je da je prvostepeni organ, postupajući po službenoj dužnosti, izvršio inspekcijsku kontrolu prijave građenja broj: 071/4-1841/1 od 27.04.2021. godine, podnijetu na odgovarajućem obrascu od strane Investitora tj.žalitelja, za izgradnju apartmanskog objekta na katastarskim parcelama br.1991/9, 1991/10, 1991/33, 1991/8, 1991/23, 1991/29 i 1991/31, na urbanističkim parcelama UP 8-18, UP 8-20 i UP 8-22, u zahvatu DUP-a „Babin do“, Opština Budva, o čemu je sačinio zapisnike br.1071-2-BD-228 od 11.05.2021.godine i br.121-1-BD-519 od 03.08.2021.godine.

Nadalje, utvrđeno je da je prvostepeni organ uvidom u službene evidencije ovog ministarstva - važeću plansku dokumentaciju na internet stranici <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/>, konkretno u Detaljni urbanistički plan "Babin Do"

(Sl.list CG-opštinski propisi br.11/12), utvrdio da je u poglavlju 6.4 Dozvoljena spratnost-visina objekta, odnos prema susjednim parcelama, na str.32 navedenog planskog dokumenta, definisano da je maksimalna spratnost novih objekata u zoni S2 (stanovanje srednje gustine), maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, tri sprata i potkrovlje- Su(ili Po)+P+3+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno pet korisnih etaža (u grafičkom prilogu obježeno kao P+3+Pk). Pregledom dostavljene dokumentacije i upoređivanjem datih uslova iz planskog dokumenta DUP „Babin Do“ sa projektovanim rješenjem objekta, zapisnički je utvrđeno da glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu osnovnim urbanističkim parametrima u smislu ostvarene spratnosti objekta, obzirom da je uvidom u grafičke priloge-Faza arhitektura, utvrđeno da je ostvarena spratnost objekta G1+G2+Su+P+3+Ps, (dvije podzemne garaže, suteran, prizemlje, tri sprata i povučeni sprat), što je u suprotnosti sa smjernicama koje su date u gore navedenom planskom dokumentu. Takođe je uvidom u grafički prilog 19 “Presjek 3-3“, Faza arhitektura, prvostepeni organ utvrdio da je izvršeno nasipanje postojećeg terena uz formiranje žardinjera i visokih potpornih zidova kako bi se formirale podzemne etaže „garaža 1“ i “garaža 2” koje suštinski nisu podrumске već suterenske etaže. Nadalje, uvidom u planski dokument DUP-a „Babin do“ (Sl.list CG-opštinski propisi, broj 11/12), u poglavlje 6.2.3- Postavljanje objekta u odnosu na javne površine, definisano je da je građevinska linija data kao linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja) i da je položaj građevinskih linija dat u grafičkom prilogu „Planirano stanje-regulacija i nivelacija“. U istom poglavlju navedeno je i da se potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže može graditi i u pojasu između građevinske i regulacione linije. U poglavlju 6.2.4 - Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele, definisano je da je minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele 4m, kao i da je minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta 4m. U slučaju da projektovani objekat odstupa od građevinskih linija-minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a, shodno tekstualnom dijelu plana. Pregledom dostavljene dokumentacije, tj.uvidom u dio tehničke dokumentacije Faza arhitektura, grafički prilog 09 „Osnova suterana“, prvostepeni organ je utvrdio da je prekoračena glavna građevinska linija, tj. da je dio objekta između vertikalnih osa „9“ i „10“ i horizontalnih osa „P“ i „O“ pozicioniran u zoni između građevinske i regulacione linije što se ne može prihvatiti, s obzirom da etaža suterana nije namijenjena garažiranju. Takođe, uvidom u dio tehničke dokumentacije - Faza arhitektura, grafički prilog 02-“Situacioni plan“, utvrđeno je da nije ispoštovana minimalna udaljenost od susjednog objekta, kao ni minimalno odstojanje svih dijelova objekta od zadnje granice parcele koje bi trebalo da iznosi 4m. Za približavanje objekta susjednim parcelama i objektima na udaljenost koja je manja od dozvoljene nije pribavljena saglasnost vlasnika susjednih parcela i objekta.

Zapisnikom br.121-1-BD-519 od 03.08.2021.godine, konstatovano je i da glavni projekat nije izrađen u skladu sa idejnim rješenjem glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj: UPI-22-332/20-184/11 od 16.10.2020.godine. Upoređivanjem dostavljenog idejnog rješenja izrađenog od strane “Arh Design” d.o.o.Kuršumljija, DSD Herceg Novi, elektronski potpisanog dana 20.08.2020.godine, sa Glavnim projekom arhitekture, izrađenom od strane „Urbanist project“ d.o.o.Budva, elektronski potpisanom dana 19.03.2021.godine, utvrđena su brojna odstupanja u oblikovanju objekta, što je naročito vidljivo na fasadnim prikazima objekata. Osim toga, zapisnički je konstatovano i da uz prijavu građenja žalitelj nije dostavio dokaz o pravu svojine na zemljištu ili drugom pravu na građenje na kat.parcelama 1991/33, 1991/29 i 1991/33 sve KO Budva, Opština Budva. Na osnovu navedenog, zapisnički je konstatovano da prijava građenja sa dokumentacijom, broj: 071/4-1841/1 od 27.04.2021. godine, podnijeta od strane žalitelja, ne ispunjava uslove propisane članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i da žalitelj nije stekao uslov građenja.

Urbanističko građevinska inspektorica je u okviru svojih zakonskih ovlašćenja izrekla žalitelju odgovarajuću mjeru inspeksijskog nadzora, zbog čega nije bilo mjesta poništaju prvostepenog rješenja.

Odredbom člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Odredbom člana 200 stav 1 tačka 3a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da urbanističko-građevinski inspektor provjerava da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), dok je odredbom člana 201 stav 1 tačka 3 istog zakona propisano da kada u postupku inspeksijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da zabrani građenje objekta, ako utvrdi da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno urbanističko-tehničkim uslovima.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je utvrdilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u ovoj upravnoj stvari. Ovo iz razloga što navod žalitelja da je saglasnost gradskog arhitekta ekvivalent nekadašnjoj građevinskoj dozvoli, ne stoji, iz razloga što je to prijava građenja, koja shodno članu 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, mora ispunjavati uslove propisane tim članom da bi investitor mogao pristupiti građenju objekta. Činjenica je da je prvostepeni organ utvrdio u postupku kontrole prijave građenja, a shodno članu 200 stav 1 tačka 3a citiranog zakona, da glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima u smislu spratnosti objekta i odnosa prema građevinskoj liniji.

S obzirom da je u postupku kontrole prijave građenja utvrđeno da glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima u smislu spratnosti objekta i odnosa prema građevinskoj liniji, to je ovo ministarstvo odlučilo odbiti žalbu žalitelja – član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



OVLASĆENO SLUŽBENO LICE
Dubravka Pešić