

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-1479/4
Budva, 25.02.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, postupajući po zahtjevu Maslovar S. Dušana, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br. 1, spratnosti Su+P+1+Pk i objekta br. 2, spratnosti P., koji su izgrađeni na kat. parceli br. 342/4 KO Prijedor I i dijelu kat. parcele br. 342/6 KO Prijedor I, a koje čine dio urbanističke parcele broj 4.4, u bloku 4c, u zahvatu LSL "Seoce – I faza", na osnovu člana 104 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 157 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" broj 064/17), donosi sledeće :

R J E Š E N J E

1. **PREKIDA SE** postupak pokrenut po zahtjevu Maslovar S. Dušana iz Budve broj 06-062-U-1479/1 od 05.07.2018.godine, za izdavanje Rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta spratnosti Su+P+1+Pk i objekta br. 2, spratnosti P., koji su izgrađeni na kat. parceli br. 342/4 KO Prijedor I i dijelu kat. parcele br. 342/6 KO Prijedor I, koji su izgrađeni na kat. parceli br. 342/4 KO Prijedor I i dijelu kat. parcele br. 342/6 KO Prijedor I, a koje čine dio urbanističke parcele broj 4.4, u bloku 4c, u zahvatu LSL "Seoce – I faza", **do stupanja na snagu Odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore.**
2. Postupak kod ovog Sekretarijata će se nastaviti kada stupi na snagu odluka o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore, u vezi sa čim će ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti a u roku od 20 dana od dana stupanja na snagu odluke, pozvati podnosioca zahtjeva da dostavi dokaze propisane članom 158 stav 1 i 5 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 064/17).

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, obratio se Maslovar S. Dušan, sa zahtjevom broj 06-062-U-1479/1 od 05.07.2018.godine, a radi legalizacije bespravnog stambenog objekta br. 1, spratnosti Su+P+1+Pk i objekta br. 2, spratnosti P., koji su izgrađeni na kat. parceli br. 342/4 KO Prijedor I i dijelu kat. parcele br. 342/6 KO Prijedor I, a koje čine dio urbanističke parcele broj 4.4, u bloku 4c, u zahvatu LSL "Seoce – I faza"

Uz predmetni zahtjev dostavljena je sledeće dokumentacija :

- list nepokretnosti – prepis br. 486 KO Prijedor I, u kojem je na katastarskoj parceli br. 342/4 KO Prijedor I, upisan teret "zabilješka postojanja objekta 1, porodične stambene zgrade, pov. 269m², spratnosti 1P1N i objekat br. 2, pomoćna zgrada pov. 33m², i teret "građenje na tuđem zemljištu bez građevinske dozvole na k.p. 342/6 od 3m²",
- Elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje objekta 1 i 2 na katastarskoj parceli br. 342/4 KO Prijedor I, koji je urađen od strane "Geo in" doo Budva, i ovjeren od strane Uprave za nekretnine Budva pod posl. brojem 953-104-2956 od 09.07.2018.godine,



- Elaborat bruto površina objekta izgrađenog na kat.parceli 342/4 KO Prijedor I., urađen od strane geodetske organizacije "Geo in" doo Budva, broj : 02-3966/3 239/18 od 05.07.2018.godine od 15.07.2018.godine,
- Izjavu datu pred notarom Knežević Daliborom broj UZZ:917/18 od 20.08.2018.godine,
 - Izjavu Ratka Grgurovića, vlasnika k.p.342/6 KO Prijedor I datu pred notarom Knežević Daliborom broj : UZZ 125/19, koja se ima smatrati dokazom o rješanim imovinsko-pravnim odnosima.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrdili smo sledeće :

Urbanističku parcelu broj 4.4, u bloku 4c, u zahvatu u LSL "Seoce- I faza", čine kat. parcele br. 342/4, 342/6 i 342/3 sve KO Prijedor I i manji dio kat. parcele br. 342/2 KO Prijedor I.

Ukupna površina urb. parcele broj 4.4 u bloku 4c, iznosi 1.167,11 m² i na istoj su Planom planirani objekti maksimalne površine osnova objekata: 583,56 m², maksimalna BRGP objekata: 1.302,47 m², a preporučena spratnost je do P+3, odnosno zadati urbanistički parametri za ovu urbanističku parcelu iznose: Indeks zauzetosti- 0,50 i Indeks izgrađenosti- 1,12.

Obzirom da kat. parcela br. 342/4 KO Prijedor I (površine 617 m²) čini dio ove urbanističke parcele, pripadajući urbanistički parametri za istu iznose: maksimalna površina pod objektima 308,50 m² (617 m² x 0,5 = 308,50 m²) i maksimalna BRGP objekata- 691,04 m² (617 m² x 1,12 = 691,04 m²).

Prema podacima iz dostavljenog Elaborata snimanja bruto površine objekata br. 1 i br. 2 na kat. parceli br. 342/4 KO Prijedor I i dijelu kat. parcele br. 342/6 KO Prijedor I, koji je urađen od strane "Geo in" doo Budva **ukupna BRGP ova 2 objekta iznosi: 980,81 m²**, odnosno BRGP objekata je:

- **BRGP objekta br. 1 iznosi: 947,54 m²**, odnosno po etažama: suteran- stambeni prostor: 171,96 m², suteran- nestambeni prostor: 81,61 m², prizemlje: 246,32 m², I sprat: 227,50 m² i potkrovlje: 220,15 m²; a **BRGP objekta br. 2 iznosi: 33,27 m²**.

Poređenjem dostavljenih podataka za BRGP dva izgrađena objekta sa pripadajućim urbanističkim parametrima za dio urb. parcele br. 4.4 u bloku 4c, koji su zadati LSL "Seoce- I faza", zaključuje se da su izgrađeni objekti prekoračili zadati indeks izgrađenosti, jer ukupna BRGP ova dva objekta iznosi 980,81 m², a maksimalna BRGP dozvoljena Planom za dio ove urb. parcele iznosi 691,04 m².

U pogledu indeksa zauzetosti, izgrađeni objekti su u skladu sa zadatim urbanističkim parametrom, jer ukupna površina osnove oba objekta iznosi 302 m² (osnova objekta br. 1- 269 m², a objekta br. 2- 33 m²), a Planom zadata max osnova objekata iznosi 308,50 m². Spratnost izgrađenih objekata je takođe u skladu sa planskim dokumentom, dok se odnos prema građevinskoj liniji ne može utvrditi.

U skladu sa naprijed navedenim, a uzimajući u obzir činjenicu da postojeći objekti br. 1 i br. 2 nisu izgrađeni u skladu sa svim zadatim osnovnim urbanističkim parametrima LSL "Seoce- I faza" za dio urbanističke parcele br. 4.4 u bloku 4c, utvrđeno je da predmetni objekat nije izgrađen u skladu sa planskim dokumentom, u smislu odstupanja indeksa izgrađenosti.

Osnovni urbanistički parametri su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekata i odnos prema građevinskoj liniji.

