

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-802/5

Budva, 18.03.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Krapović Slobodana i Krapović Nikole iz Budve, u predmetu broj 06-062-U-802/1 od 11.06.2018.godine, za legalizaciju dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta, spratnosti P+P1+Pk koji je izgrađen na kat. parcelama br. 2442 i 2443 KO Budva, koje čine dio urbanističke parcele br. 5.9, u okviru bloka 5a, zahvatu DUP-a "Izmjene i dopune Budva centar", na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14,20/15,40/16 i 37/17), d o n o s i :

R J E Š E N J E

1. **ODOBRAVA SE** Krapović Nikoli i Krapović Slobodanu legalizacija dijela bespravnog dvojnog objekta, namjene stanovanje, površine u osnovi 239 m², spratnosti P+P1+Pk, koji je izgrađen na kat. parcelama br. 2442 i 2443 KO Budva, koje čine dio urbanističke parcele br. 5.9, u okviru bloka 5a, zahvatu DUP-a "Izmjene i dopune Budva centar".
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta br.1 izgrađenog na katastarskim parcelama br. 2442 i 2443 KO Budva, koji je urađen od strane "Geos" d.o.o. Podgorica, koji je ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-1600/18 od 11.05.2018.godine.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta iz DUP-a "Izmjene i dopune Budva centar".
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog objekta sa smjericama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenja, u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Krapović Nikola i Krapović Slobodan su se obratili ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj : 06-062-U-802/1, od 11.06.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta, spratnosti P+P1+Pk koji je izgrađen na kat. parcelama br. 2442 i 2443 KO Budva, koje čine dio urbanističke parcele br. 5.9, u okviru bloka 5a, zahvatu DUP-a "Izmjene i dopune Budva centar".

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacija :

- Fotokopija građevinske dozvole, rješenja broj 06-061-U-193/84 od 04.12.2004.godine, kojim se Krapović Slobodanu i Nikoli iz Budve odobrava izgradnja dvojnog stambenog objekta na građevinskoj parceli koju čine katastarske parcele 2442,2443 i 2444 KO Budva razvijene građevinske bruto površine : 357,38 m² (prizemlje: 185,80 m² + 1 sprat : 175,58m²), spratnosti objekta P+1 .
- kopiju lista nepokretnosti –prepis br. 539 KO Budva, u kome je na kat. parceli br. 2442 KO Budva, uknjižena porodična stambena zgrada, površine 120m², spratnosti P, a na kat. parceli br. 2443 KO Budva, uknjižena porodična stambena zgrada, površine 119m², spratnosti P a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilježba "nema građevinsku dozvolu- dograđeno bez građevinske dozvole",

- elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada objekta br.1 izgrađenog na kat. parcelama br. 2442 i 2443 KO Budva , koji je urađen od strane “Geos “ d.o.o. Podgorica, koji je ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-1600/18 od 11.05.2018.godine.
- elaborat terenskih podataka izvedenog stanja objekta br.1 izgrađenog na katastarskim parcelama 2442 i 2443 KO Budva , sa prikazom bruto površina objekta, koji je urađen od strane “Geos” d.o.o. Podgorica, broj 175/18, od 08.05.2018.godine, a prema kome ukupna bruto građevinska površina objekta iznosi **601,04 m²** i to dio objekta izgrađenog na k.p.2442 KO Budva : prizemlje : 116,94 m² + I sprat : 93,52 m² i potkrovlje : 87,37m²) i dio objekta izgrađenog na k.p.2443 KO Budva : prizemlje : 116,67 m² + I sprat : 93,27 m² i potkrovlje : 93,27 m²)

Postupajući po predmetnom zahtjevu ovaj organ je našao da je isti osnovan, a ovo iz sledećih razloga :

Uvidom u dostavljeni Elaborat originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta na kat. parcelama br. 2442 i 2443 KO Budva, koji je urađen od strane “Geos “ d.o.o. Podgorica, koji je ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-1600/18 od 11.05.2018.godine. utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija dijela bespravnog dvojnog objekta , površine u osnovi 239 m², spratnosti P+P1+Pk označenog kao zgrada br.1 izgrađena na kat. parceli br. 2442 KO Budva, površine u osnovi 120m² i zgrada br.1 izgrađena na kat. parceli br. 2443 KO Budva, površine u osnovi 119m², koje čini dio urbanističke parcele br. 5.9, u okviru bloka 5a , zahvatu DUP-a “Izmjene i dopune Budva centar”.

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat , utvrđeno je da je na urbanističkoj parceli br. 5.9, u okviru bloka 5a, čija je površina 913,21m² (koji čini dio kat. parcele br. 2440, dio kat. parcele 2442 i dio kat. parcele 2443 KO Budva) utvrđeno je da isti iznose: max. površina pod objektom- 547,93 m², max. BRGP objekta 2739,63 m² i preporučene spratnosti P+5.

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-18/2 od 05.02.2019.godine , kojim se utvrđuje visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za dio bespravnog objekta izgrađenog na kat.parcelama 2442 i 2443 KO Budva, spratnosti P+P1+ Pk , namjena stanovanje,
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-11/1 od 11.02.2019.godine , kojom se potvrđuje da su Krapović Nikola i Krapović Slobodan u cjelosti izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-18/2 od 05.02.2019.godine,
- Potvrda J.P. “ Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ broj: 19-598/1 od 01.03.2019.godine , da su investitori Krapović Slobodan i Nikola platili dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat.parcelama 2442 i 2443 KO Budva , a po obračunu broj 53/19 od 21.02.2019.godine ,
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda broj: 21-213-159 od 04. 03.2019. godine, da su investitori Krapović Slobodan i Nikola izmirili dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, a po obračunu broj 19-507/1 od 21.02.2019.godine,
- projekat izvedenog stanja bespravnog objekta , koji je izradilo privredno društvo “Atrium “d.o.o. Budva od 27.12.2018.godine,
- izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta urađen od strane privrednog društva “Sedam-ing”d.o.o.Podgorica broj 14/19 iz januara 2019.godine,
- izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta , broj 14/19 od 10.01.2019.godine potpisanu od strane revidenta Milene Anđelić i

- analizu privrednog društva "Atrium"d.o.o.Budva koje je ispitivalo statističku stabilnost objekta , i izjavu ing. Đorđija Bijelića od 01.03.2019.godine da je objekat izgrađen u skladu sa propisima statičke i seizmičke stabilnosti da je objekat stabilan i siguran za upotrebu;

Članom 154 stav 3.,4.,6. i 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) , propisano je da rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave, te da se rješenje o legalizaciji može izdati za bespravni objekat koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl.217 i 218 ovog zakona.

Osnovni urbanistički paramteri su : namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji .

Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta , sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

Članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) propisano je da je , nakon što organ lokalne uprave utvrdi da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, dužan da uputi poziv podnosiocu zahtjeva za legalizaciju , da u roku od 120 dana od dana prijema poziva, dostavi dokumentaciju propisanu ovim članom .

Kako je podnosilac zahtjeva, shodno pozivu za dopunu 06-062-U-802/3 od 15.08.2018.godine , dostavio traženu dokumentaciju u ostavljenom roku , te nakon uvida u istu i planski dokument DUP-a "Izmjene i dopune Budva centar" , u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) , utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekata, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

Rukovodilac Sektora za urbanizam
Danijela Marotić

D. Marotić

Samostalni savjetnik I
Kuljača Andrijana ,dipl.pravnik

Kuljača

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za nekretnine Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivu



SEKRETAR
Steve Davidović

Steve Davidović

Na osnovu smjernica DUP-a "Izmjene i dopune Budva centar" sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-802/1 od 11.06.2018.godine su :

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta investitora Krapović Slobodana i Nikole, izgrađenog na kat. parcelama br. 2442 i 2443 KO Budva koje čine dio urbanističke parcele br. 5.9, u okviru bloka 5a , zahvatu DUP-a "Izmjene i dopune Budva centar":

Izgradnja na parceli

Tretman postojeće izgradnje u blokovima:

- Značajna remodulacija prostora i objekata koja bi narušila karakter postojećih otvorenih blokova ovim DUP-om nije dozvoljena.
- Moguća je sanacija ravnog krova izgradnjom potkrovlja sa kosim krovom i maksimalnom visinom nazidka 1,50 m, uz uslov izrade jedinstvenog arhitektonskog rješavanja (projektovanja) na svim istim objektima i jednovremenog izvođenja radova na cijelom objektu. Pri tome se posebno mora vodi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim i ambijentalnim vrijednostima.
- Obavezan uslov je objezbjeđenje 1,1 PM za svaku novoformiranu stambenu jedinicu ili turistički apartman
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)
- U slobodnim parkovskim dijelovima otvorenih blokova nije dozvoljena izgradnja novih objekata.
- Prostor planirani za javne namjene ne mogu se koristiti u druge svrhe. Ove površine, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni mogu se privremeno koristiti isključivo kao zelene površine, dječija ili sportska igrališta, bez izgradnje čvrstih objekata.

Elementi oblikovanja i materijalizacija

- Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja.
- poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.
- Prilikom materijalizacije objekata izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.
- prilagođavanje karakteristikama lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.