

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-1256/4
Budva, 18.04.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Osipov Anatoliya iz Ruske Federacije u predmetu broj 06-062-U-1256/1, za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli 291/5 KO Buljarica I , koja čini dio urbanističke parcele br.II-104 u zahvatu DUP-a “Buljarica I “, 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** Osipov Anatoliyu i Gostishcheva Nataliyi iz Ruske Federacije legalizacija bespravnog objekta, namjene stanovanje, površine u osnovi 67m², sa posebnim dijelovima PD1 pov. 50m² i PD2 pov. 57m², spratnosti P+1 , označenog kao zgrada br.1 izgrađenog na kat.parceli 291/5 KO Buljarica I u zahvatu DUP-a “Buljarica I “.
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom o izvršenim radovima na terenu na kat. parceli br. 291/5 KO Buljarica I, koji je urađen od strane “Geo Dunja” doo Budva, i ovjeren pred Upravom za nekretnine pod brojem 953-104-1957 od 31.03.2018.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 bespravnog objekta iz DUP-a “Buljarica I “.
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 3 dispozitiva ovog u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji .

O b r a z l o ž e n j e

Osipov Anatoliy obratio se ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-062-U-1256/1 od 03.07.2018.godine za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli 291/5^o KO Buljarica I označenog kao zgrada br.1u zahvatu DUP –a “Buljarica I” .

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- ovjeren list nepokretnosti –prepis br. 813 KO Buljarica I , u kome su na kat. parceli br. 291/5 KO Buljarica I, površine 411 m², uknjiženi dvorište pov.344m² i porodična stambena zgrada, površine 67 m², spratnosti P+1, a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima” upisana je zabilježba “nema građevinsku dozvolu za etažu 1.sprata (PD2) . “

- elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu na kat. parceli br. 291/5 KO Buljarica I, koji je urađen od strane “Geo Dunja” doo Budva, i ovjeren pred Upravom za nekretnine pod brojem 953-104-1957 od 31.03.2018.godine,

- elaborat terenskih podataka izvedenog stanja bruto površine objekta izgrađenog na kat.parceli 291/5 KO Buljarica I , koji je urađen od strane “Geo Dunja” doo Budva, od 25.09.2018.godine ,

- punomoćje Gostishcheva Nataliye kao sukorisnika u obimu prava ½ na kat.parceli 291/5 KO Buljarica I, kojim je opunomoćila Ospiov Anatoliya da je zastupa u postupku prodaje predmetne nepokretnosti, i da je zastupa pred nadležnim organom za urbanizam u postupku pribavljanja urbanističke saglasnosti , građevinske dozvole i svih ostalih radnji da se dograđeni objekat može uknjižiti u Katastar, sačinjeno kod notara Vukčević Slavke pod brojem UZZ 210/2017,

- izjava Anatoly Ospiova i Gostishcheva Nataliye data za uknjižbu nelegalnog objekta , da pred notarom Knežević Daliborom, broj: UZZ 666/18 od 22.06.2018.godine.



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

Uvidom u dostavljeni Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu na kat. parceli br. 291/5 KO Buljarica I, koji je urađen od strane "Geo Dunja" doo Budva, i ovjeren pred Upravom za nekretnine pod brojem 953-104-1957 od 31.03.2018.godine, utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija objekta površine u osnovi 67m², sa posebnim dijelovima PD1 pov. 50 m² i PD2 pov. 57 m², spratnosti P+1 , označenog kao zgrada br.1 izgrađenog na kat.parceli 291/5 KO Buljarica I u zahvatu DUP-a "Buljarica I".

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat , utvrđeno je su DUP-om "Buljarica I " dati urbanistički parametri za urb. parcelu br. II-104, i iznose : max. površina osnove- 78 m² , max. BRGP objekta 192 m² i max. spratnost 3 etaže., te da je isti izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima .

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-6/1 od 22.01.2019.godine , kojim je utvrđuje visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni objekat izgrađen na kat.parceli 291/5 KO Buljarica I, spratnosti P+1, namjena stanovanje,
- Izjava vlasnika bespravnog objekta da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta , ovjeren pred Notarom Irenom Polović iz Budve OVP-4752/2018 od 01.10.2018.godine
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 29.01.2019.godine , kojom se potvrđuje da je Anatoly Osipov u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno Rješenju tog organa broj 11-6/1 od 22.01.2019.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 19-209/1 izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje " Budva ,
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda da je investitor izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, broj 21-213-57 od 01.02.2019.godine .

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 istog zakona propisano je da je da nakon što organ lokalne uprave utvrdi da su je bespravni obeejkt izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu tog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona, dužan je 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-1256/3 od 28.09.2018.godine koji je stranka primila lično dana 01.10.2018.godine, dostavio traženu dokumentaciju u ostavljenom roku , i nakon uvida u istu , te planski dokument DUP "Buljarica I " , u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata , utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji 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

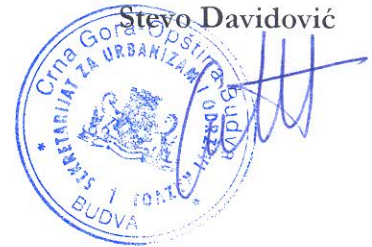
A. Kuljača

Dostavljeno :

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

SEKRETAR

Stevio Davidović



Na osnovu Seperata urbanističko tehničke uslova DUP „ Buljarica I „, sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-1256/4 od 14.03.2019.godine su :

S M J E R N I C E

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta investitora Osipov Anatoliya i Gostishcheva Nataliye, izgrađenog na kat.parceli 291/5 KO Buljarica I u zahvatu DUP-a “Buljarica I “, a po smjernicama DUP-a “ Buljarica I “ :

Namjena objekta

Namjena objekta je stanovanja male gustine i nalaze se u zonama I, II i III a.

Površina urbanističkih parcela u zoni kreće se okvirno od 250-6.500m², u zoni II kreće se okvirno od 250-4.500m².290-2.200m² i u zoni IIIa kreće se okvirno od 500 do 2000m², izuzev postojećih objekata i njihove okućnice.

Vrsta objekata na urbanističkoj parceli je porodično stanovanje.

Spratnost objekta

Maksimalni broj spratova objekta je 3. Prva stambena etaža je suterenska koja je djelimično ukopana .

Maskimalna spratna visina je 3 m (od poda do poda).

Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib

Krovovi su predviđeni kao kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih , krovni pokrivač : kanalica ili mediteran crijep . Nagib krovnih ravni su 18-23° .

Sanacija postojećih objekata

U Zonama I i II, u oviru stanovanja , gdje je uočena bespravna gradnja , objekti su evidentirani u planskom dokumentu, neohodno je sagledati svaki objekat ponaosob i za svaki dati urbanističko tehničke uslove sanacije.

Oblikovanje fasade mora biti uklopljeno u opšte uslove iz planskog dokumenta (materijali, ograde, krovovi i ostali elementi koji su predviđeni za određenu namjenu i zonu).

Vrsta materijala za fasade

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što je domaći grubo tesani kamen (fasada 50% kamen) .Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju . Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina . Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje.

Ograde mogu biti pune ili od kovanog gvožđa. Isključuje se upotreba betonskih balaustera.

Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati u stilu tradicionalne arhitekture .