

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-92/3
Budva, 22.04.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Radetić Milorada iz Podgorice u predmetu broj 06-062-U-92/1, za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na dijelovima kat.parcela 1213/11 i 1213/12 KO Petrovac, koje čine dio urbanističke parcele br.I – 32, u zoni I, 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** Radetić Miloradu iz Podgorice legalizacija bespravnog objekta, namjene stanovanje, površine u osnovi 81m², spratnosti P (posebni dijelovi objekta : PD1 pov. 25m², PD2 pov. 19m² i PD3 pov. 18m²)izgrađenog na dijelovima kat.parcela 1213/11 i 1213/12 KO Petrovac u zahvatu DUP-a “Buljarica I”.
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom o izvršenim radovima na terenu snimanje i etažna razrada objekta broj 1 izgrađenog na kat.parcelama 1213/11 i 1213/12 KO Petrovac, koji je urađen od strane “Geoin” doo Budva, i ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-216 od 17.02.2016.godine, i zaveden u spisku prijava br.02/2016.
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

Radetić Milorad obratio se ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-062-U-92/1 od 05.02.2018.godine za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na dijelovima kat.parcela 1213/11 i 1213/12 KO Petrovac, označenog kao zgrada br.1., u zahvatu DUP –a “Buljarica I” .

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- list nepokretnosti –prepis br. 704 KO Petrovac, u kome su upisane kat. parcele br. 1213/11 i 1213/12 KO Petrovac, i evidentirana porodična stambena zgrada, površine 43 m², spratnosti P, a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima” upisana je zabilježba “objekta br.1, površine u osnovi 81m², spratnosti P (posebni dijelovi objekta : PD1 pov. 25m², PD2 pov. 19m² i PD3 pov. 18m²)“
- ovjerena fotokopija Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu snimanje i etažna razrada objekta broj 1 izgrađenog na kat.parcelama 1213/11 i 1213/12 KO Petrovac, koji je urađen od strane “Geoin” doo Budva, i ovjeren pred Upravom za nekretnine pod brojem 953-104-216 od 17.02.2016.godine, i zaveden u spisku prijava br.02/2016.
- elaborat terenskih podataka izvedenog stanja bruto površine izgrađenog objekta koji je urađen od strane “Geoin” doo Budva, br. 02-3966/3-23/18 od 02.02.2018.godine ,

- elaborat statičke i seizmičke stabilnosti za stambeni objekat izgrađen na k.p.1213/11 i 1213/12 KO Petrovac , urađen od strane "Arhitektonskog atelje " doo Podgorica od 25.07.2018.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 dijelovima kat. parcela br. 1213/11 i 1213/12 KO Petrovac. koji je urađen od strane "Geoin" doo Budva, i ovjeren pred Upravom za nekretnine pod brojem 953-104-216 od 17.02.2016.godine, i zaveden u spisku prijava br.02/2016, utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija objekta površine u osnovi 81m², spratnosti P (posebni dijelovi objekta : PD1 pov. 25m² , PD2 pov. 19m² i PD3 pov. 18m²) koji je izgrađen na dijelovima kat.parcela 1213/11 i 1213/12 KO Petrovac u zahvatu DUP-a "Buljarica I ".

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat , utvrđeno je da su DUP-om "Buljarica I " dati urbanistički parametri za urb. parcelu br. I-32, u zoni I, iznose : max. površina osnove- 89 m² , max. BRGP objekta 178 m² i max. spratnost 2 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 11-52/2 od 11.04.2019.godine , kojim je utvrđuje visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni objekat izgrađen na dijelovima kat.parcela 1213/11 i 1213/12 KO Petrovac, spratnosti P, namjena stanovanje,
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-28/2 od 11.04.2019.godine , kojom se potvrđuje da je Radetić Milorad u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno Rješenju tog organa broj 11-52/2 od 11.04.2019.godine,
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 18-2836/1 od 07.08.2018.godine izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje " Budva ,
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda da je investitor izmirio dio obaveze od 20⁰ u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, broj 21-213-163 od 01.03.2019.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 obejakt 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-92/2 od 18.04.2018.godine koji je stranka primila lično dana 24.04.2018.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 objekta, 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 P.J. Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivu



SEKRETAR

Stevó Davidović

Stevó 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 :

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta investitora Radetić Milorada izgrađenog na kat.parcelama 1213/11 i 1213/12 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 : kanalice 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 .