

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za urbanizam**  
**i održivi razvoj**

Broj: 06-062-U-1032/6  
Budva, 27.05.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Borilović Zagorka i Borilović Branka u predmetu broj 06-062-U-1032/1, za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na dijelu kat.parcele 1336/1 KO Budva , koji čini urbanističku parcelu br.63, u okviru bloka br.1, u zahvatu DUP-a "Potkošljun ", 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** Borilović Zagorki i Borilović Branku iz Budve legalizacija bespravnog objekta, namjene stanovanje, površine u osnovi 116m<sup>2</sup>, spratnosti P1( posebni dijelovi objekta : P1 pov. 79m<sup>2</sup> i P2 pov. 80m<sup>2</sup> ) izgrađenog na dijelu kat.parcele 1336/1 KO Budva koja čini urbanističku parcelu br.63, u okviru bloka br.1, u zahvatu DUP-a "Potkošljun".
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom o izvršenim radovima na terenu snimanje i etažna razrada objekta broj 1 izgrađenog na kat.parceli 1336/1 KO Budva, koji je urađen od strane "Geo in" doo Budva, i ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-2436 od 22.06.2018.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 "Potkošljun ".
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**

Borilović Zagorka i Branko iz Budve obratili su se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-062-U-1032/1 od 26.06.2018.godine za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli 1336/1 KO Budva , označenog kao zgrada br.1., u zahvatu DUP –a "Potkošljun " .

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- kopija lista nepokretnosti –prepis br. 1246 KO Budva , u kome je upisana kat. parcele br. 1336/1 KO Budva i evidentirana porodična stambena zgrada, površine 100 m<sup>2</sup>, spratnosti P1, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilježba "nema dozvolu " .
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu snimanje i etažna razrada objekta broj 1 izgrađenog na kat.parceli 1336/1 KO Budva, koji je urađen od strane "Geoin" doo Budva, i ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-2436 od 23.07.2018.godine
- elaborat terenskih podataka izvedenog stanja bruto površine izgrađenog objekta koji je urađen od strane "Geoin" doo Budva, br. 02-3966/3-/201/18 od 15.06.2018.godine ,



- izjava privrednog društva "Oliver-ing" doo Budva od 03.09.2018.godine da je stambeni objekat izgrađen na k.p.1336/1 KO Budva izgrađen u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donijetim na osnovu ovog zakona, posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte, pravilima struke i da je predmetni objekat stabilan i siguran za upotrebu,

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 za objekat br.1 izgrađen na kat.parceli br. 1336/1 KO Budva. koji je urađen od strane "Geoin" doo Budva, i ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-2436 od 22.06.2018.godine , utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija objekta površine u osnovi 116m<sup>2</sup>, spratnosti P1 ( posebni dijelovi objekta : P1 pov. 79m<sup>2</sup> i P2 pov. 80m<sup>2</sup>) koji je izgrađen na dijelu kat.parcele 1336/1 KO Budva, koja čini urbanističku parcele br.63, u okviru bloka br.1, u zahvatu DUP-a "Potkošljun ".

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat , utvrđeno je da su DUP-om "Potkošljun " dati urbanistički parametri za urb. parcelu br. 63, u okviru bloka 1, iznose :

- maksimalna površina osnove -138m<sup>2</sup>
- maksimalna BRGP objekta – 552m<sup>2</sup>
- maksimalna spratnost objekta G+P+2+Pk

iz čega se zaključuje da je postojeći objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima .

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-65/2 od 16.05.2019.godine , kojim je utvrđuje visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni objekat izgrađen na kat.parceli 1336/1 KO Budva, spratnosti P1, namjena stanovanje,
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-43/2 od 16.05.2019.godine , kojom se potvrđuje da su Borilović Branko i Zagorka u cjelosti izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno Rješenju tog organa broj 11-65/2 od 16.05.2019.godine,
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 18-3393/1 od 21.09.2018.godine 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 21-213-2283 od 28.09.2018.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-1032/1 od 26.06.2018.godine koji je stranka primila lično dana 21.08.2018.godine, dostavio traženu dokumentaciju i nakon uvida u istu, te planski dokument DUP "Podkošljun", 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**



**Samostalni savjetnik I**

**Kuljača Andrijana**



Dostavljeno :

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



**SEKRETAR**

**Stevan Davidović**





Na osnovu smjernica DUP „ Potkošljun „, sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-1032/6 od 27.05.2019, godine su :

## SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta investitora Borilović Zagorke i Branka izgrađenog na kat.parceli 1336/1 KO Budva, a po smjernicama DUP-a “ Potkošljun “ :

### **Uslovi za objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene**

Za postojeće objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinom pod objektom (postojeća+dodata), ukupnom BRGP i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara na nivou namjene.

### **Uslovi za tretman postojećih objekata**

Postojeći objekti mogu se zamijeniti novim, uz ispunjenje svih predviđenih UTU.

### **Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove (sm3, ss3, ss4)**

U zoni rekonstrukcije i obnove, moguća je nova izgradnja, na osnovu uslova datih ovim planom. Urbanistički pokazatelji za novu izgradnju u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa postojećim susjednim objektima i analizom ekonomske realnosti rekonstrukcije preostalih lokacija sa nižim stepenom izgrađenosti.

Na ovaj način se ne remeti započet oblik rekonstrukcije prostora i stvaraju se uslovi za njegovo konačno uobličavanje.

### **Izgradnja na parceli**

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža.

Ukoliko se podrum ili suterren koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP, i u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanjuje za jednu etažu.

- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

### **Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).**

- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m<sup>2</sup>.

- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.

- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Na osnovu preporuka GUP, normativi i standardi za ovu zonu su drugačiji od standarda koji se definišu za komplekse nove izgradnje i dati su na osnovu analize stanja na terenu, Programskog zadatka i parametara GUP za zonu rekonstrukcije i obnove.

Zona za rekonstrukciju i obnovu GUP-om je definisana na prostoru Budvanskog polja iznad magistrale (dio naselja Velji Vinogradi i Lazi), za koju su, kao netipični slučaj substandardne izgradnje, dati posebni uslovi za tretman postojećih i izgradnju novih objekata, u skladu sa parametrima GUP.

Za stanovanje u postojećim objektima u okviru površina pod zelenilom zadržava se zatečeno stanje, bez mogućnosti proširenja ili nadogradnje ovih objekata.

### **Stanovanje u zoni nove izgradnje**

Stanovanje u zoni nove izgradnje podrazumjeva mogućnost izgradnje u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, zamena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

Nove lokacije za izgradnju stanovanja veće i velike gustine, sa objektima veće visine i visokim objektima (spratnosti od G+P+4 do G+P+7) su planirane pretežno u neposrednoj blizini nove obilaznice iznad korita rijeke Grđevice, kao i uz frekventne saobraćajnice.

Višestambeni objekti su planirani u tipu otvorenog i poluotvorenog bloka, sa pripadajućim slobodnim i zelenim površinama. Određene su dvije zone u ovom tipu stanovanja.

### **Uslovi u pogledu planiranih namjena**

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen prema funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Pojedinačne namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim priložima.