

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-1312/512/5-2018.
Budva, 12.06.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Kostić Luka iz Beograda, podnesenom preko punomoćnika Orović R. Milovana, advokata iz Budve, broj 06-062-U-1312/1, od 04.07.2018. godine, na osnovu člana 154 stav 3 i člana 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", 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 **KOŠTIĆ LUKU iz Beograda**, legalizacija bespravno izgrađenog stambenog objekta br.1, neto površine 71,76m², ukupne spratnosti P, na katastarskoj parceli br. 145/1 KO Reževići I, koja čini urbanističku parcelu br. 84, u zahvatu LSL "Blizikuće", a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta, koji je izradio "GEO-MIŠO" d.o.o. Budva i ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-2055/18 od 05.06.2018. godine.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz LSL "Blizikuće".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjericama iz tačke 3 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

Kostić Luko iz Beograda, preko punomoćnika Orović R. Milovana, advokata iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1312/1, od 04.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br.1, izgrađenog na kat. parceli br. 145/1 KO Reževići I.

U postupku donošenja ovog rješenja dostavljena je sljedeća dokumentacija i dokazi:

- List nepokretnosti - prepis br. 373, od 14.11.2018. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem je kao nosioc prava svojine na zemljištu na kat. parceli 145/1 KO Reževići I, upisan Kostić Luko iz Beograda, kao i svojine na stambenom objektu br. 1, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilježba "stambeni objekat nema dozvolu";
- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, koji je izradio "GEO MIŠO" d.o.o. Budva i koji je ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-2055/18 od 05.06.2018. godine;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-12/2, od 29.01.2019. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-10/2, od 11.02.2019. godine, kojom se potvrđuje da je Kostić Luko, u cjelosti, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-12/2, od 29.01.2019. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-898/1, od 22.03.2019. godine, da je investitor Kostić Luko, platio dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 145/1 KO Reževići I, a po obračunu broj 106/19 od 19.03.2019. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-213-898, od 28.05.2019. godine, da je investitor izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;

- Izjava vlasnika bespravnog objekta Kostić Luka da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, ovjerena kod notara Vukčević Slavke iz Budve, OVP br. 2506/2019, od 26.03.2019. godine.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta, broj 06-062-U-1312/1, od 04.07.2018. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 6 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), 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 parametri 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 CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), između ostalog, propisano je da radi legalizacije objekta koji je izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od 15 dana od dana prijema dokumentacije iz člana 156 ovog zakona, uputi poziv podnosiocu dokumentacije iz člana 156 ovog zakona da u roku od 120 dana, od dana prijema poziva, dostavi:

- 1) dokaz o riješenim imovinsko - pravnim odnosima na zemljištu na kome je objekat izgrađen;
- 2) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- 3) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdjevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada);
- 4) ovjereni elaborat etažne razrade bespravnog objekta neto površine do 200 m² koji je izradila ovlašćena geodetska organizacija;
- 5) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500 m² u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu;



Takođe, članom 158, stav 4 ovog Zakona propisano je da se za objekat osnovnog stanovanja u kojem se ne obavlja djelatnost može umjesto analize privrednog društva o ispitivanju statičke i seizmičke stabilnosti objekta dostaviti izjava vlasnika objekta, ovjerena od strane ovlaštenog lica, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Uvidom u tabele za urbanističke parametre LSL "Blizikuće", u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da je na urbanističkoj parceli br. 84, koju čini kat. parcela br. 145/1 KO Reževići I, planirana izgradnja 1 objekta maksimalne površine u osnovi 87 m² i maksimalne ukupne BRGP 218 m², spratnosti Su+P+1.

Na osnovu podataka iz ovjerenog Elaborata originalnih terenskih podataka premjera i etažne razrade objekta u kojem se nalazi i podatak koji se odnosi na bruto površinu postojećeg bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli 145/1 KO Reževići I, utvrđeno je da je isti izgrađen u skladu sa izdatim urbanističkim parametrima LSL "Blizikuće".

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, to su se, u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta, br.1 na kat.parceli br. 730 KO Bečići, 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,
Desa Simović, dipl. pravnik



SEKRETAR,
Stevo Davidović

Dostavljeno :

- Podnosiocu zahtjeva
- Uprava za nekretnine - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu

Na osnovu smjernica LSL "Blizikuće" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi" br. 21/14), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-1312/512/5, od 12.06.2018. godine, su:

SMJERNICE

Za legalizaciju stambenog objekta na kat. parceli br. 145/1 KO Reževići, koja se nalazi u zoni stanovanja male gustine, za koje važe sledeći uslovi regulacije i nivelacije:

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 40m²-1200m².
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu br. 20 Parcelacija i regulacija.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 0m - 2m, jer su ovo objekti u seoskoj jezgri, većina postojeći objekti koji se trebaju rekonstruisati.
- Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni. max. koeficijent zauzetost je 0.20-1.00 i max. koeficijent izgrađenost je 0.39-2.47
- Maksimalni broj spratova objekta je 3 etaže. S+P+1 ili S+P+1 od čega je stambeni dio suterena 1/2 prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje postojećih i planiranih objekata:

- Namjena prostora je seosko stanovanje. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Postojeće ruševine treba rekonstruisati u postojećim gabaritima, zidovi od postojećeg očišćenog i pripremljenog kamena po svim pravilima konzervacije starih objekata.
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja tradicionalne arhitekture. Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i važećih urbanističkih normativa i standarda.
- Predviđeni su kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač ćeramida. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen i upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Fasade 100% od domaćeg tesanog kamena. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.
- Planirati parking mjesta u okviru urbanističke parcele, ukoliko je to moguće.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Izrada drvenih pergola na terasama ozelenjenim puzavicama.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
- Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore i potrebna je saglasnost susjeda.