

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-199/6/95-2018
Budva, 12.06.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Rađenović Dejana iz Budve, broj 06-062-U-199/1, od 21.03.2018. godine, na osnovu člana 154 stav 3 i člana 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i člana 18 i 116 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 **RAĐENOVIĆ DEJANU iz Budve**, legalizacija bespravnog izgrađenog dijela poslovnog objekta- hotela: dogradnje na etaži suterena, bruto površine 67,72 m² i nadogradnje etaže III sprata, bruto površine 179,62 m², ukupne spratnosti S+P+3, na kat. parceli br. 1506/5 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 4, u okviru bloka 7, u zahvatu DUP-a "Rozino II", a sve u skladu sa: Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta, koji je izrađen od strane "Geo in" doo Budva i ovjeren kod Uprave za nekretnine- PJ Budva u spisak prijava br. 204/17; Projektom izvedenog stanja koji je izradio "Tim projekt" doo Budva, od 19.09.2018. godine sa Dopunom projekta izvedenog stanja koji je izradio "Tim projekt" doo Budva, od 13.03.2019. godine i Revizijom projekta izvedenog stanja objekta, koju je izradio "All- Ing" doo Kotor, od 20.09.2018. godine.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog poslovnog objekta- hotela iz DUP-a "Rozino II".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog objekta sa smjernicama 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

Rađenović Dejan iz Budve, obratio se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj, zahtjevom broj 06-062-U-199/1, od 21.03.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog poslovnog objekta- hotela, koji je izgrađen na katastarskoj parceli br. 1506/5 KO Budva.

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

- Fotokopija građevinske dozvole- rješenje br. 06-U-1150/133, od 04.01.2007. godine, kojim je na ime Rađenović Dejana, iz Budve, odobreno izvođenje radova na rekonstrukciji radi prenamjene stambenog objekta u poslovni, dogradnje objekta i nadogradnje potkrovlja postojećeg objekta na kat. parceli br. 1506/5 KO Budva, razvijene građevinske bruto površine 525,58 m² i spratnosti S+P+1+Pk;



- Elektronski list nepokretnosti- prepis br. 1278 KO Budva, od 10.06.2019. godine, preuzet sa web sajta Uprave za nekretnine Crne Gore, prema kome je na kat. parceli 1506/5 KO Budva kao nosilac prava korišćenja na zemljištu i prava svojine na objektu br. 1 (zgrada u turizmu) upisan Rađenović Dejan, sa obimom prava 1/1. Objekat br. 1 ima površinu u osnovi 183 m², spratnost S+P+3, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisan je teret "Prekoračenje dozvole".

- Elaborat snimanja i etažne razrade objekta na kat. parceli br. 1506/5 KO Budva, koji je izradio "Geo in" doo Budva i koji je ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-2253 dana 23.01.2018. godine (spisak prijava br. 204/17);

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanja bruto površina po etažama objekta na kat. parceli br. 1506/5 KO Budva, koji je izradio "Geo in" doo Budva br. 02-3966/3-147/17, od 11.12.2017. godine, prema kome ukupna bruto površina objekta spratnosti S+P+3 iznosi: 886,71 m² (suteran: 155,77 m², prizemlje: 192,08 m², II sprat: 179,62 m², III sprat: 179,62 m² i III sprat: 179,62 m²);

- Projekat izvedenog stanja u elektronskoj formi, koji je izradio "Tim projekt" doo Budva, sa elektronskim potpisom na dan 19.09.2018. godine i Dopuna projekta izvedenog stanja, koju je uradio "Tim projekt" doo Budva sa elektronskim potpisom na dan 13.03.2019. godine;

- Revizija glavnog projekta izvedenog stanja u elektronskoj formi, koju je uradio "All- Ing" doo Kotor, sa elektronskim potpisom na dan 21.09.2018. godine;

- Izjava revidenta "All- Ing" doo Kotor, od 20.09.2018. godine, kojom se potvrđuje da je objekat izgrađen uz skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja dijela bespravnog objekta;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva, broj 11-47/2, od 01.04.2019. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva br. 11-24/1, od 03.04.2019. godine, kojom se potvrđuje da je Rađenović Dejan na osnovu Rješenja broj 11-47/2, od 01.04.2019. godine, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za dio u kojem je objekat nelegalan;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" broj 19-1058/6, od 15.05.2019. godine, da je investitor Rađenović Dejan, platio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 1506/5 KO Budva, po obračunu br. 183/19 od 09.05.2019.g;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj 21-213-1126, od 11.06.2019. godine, da je investitor Rađenović Dejan, izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta, broj 06-062-U-199/1, od 21.03.2018. 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 važećeg plana, 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 da u roku od 120 dana, od dana prijema poziva, dostavi:

- 1) dokaz o riješenim imovinsko - pravnim odnosima na zemljištu na kome je bespravni 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 vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada);
- 4) projekat izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m² koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;
- 5) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 6) izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 7) 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;

Imajući u vidu naprijed navedeno, kao i da je uvidom u DUP "Rozino II" u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno da kat. parcela br. 1506/5 KO Budva, čini urbanističku parcelu br. 4, u bloku 7, na kojoj je planiran objekat maksimalne spratnosti S+P+3+Pk, maksimalne površine u osnovi 226m² (Iz=0,61) i maksimalne BRGP objekta 1.359m² (Ii=3,65) utvrđeno je da je postojeći poslovni objekat- hotel izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, 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 su se uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog poslovnog 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,
Desa Simović, dipl. pravnik

Desa Simović



SEKRETAR,
Stevo Davidović

Stevo Davidović

Dostavljeno :

- Podnosiocu zahtjeva
- Upravi za nekretnine - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Ⓞ Arhivi

Na osnovu smjernica DUP-a "Rozino II" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi " br. 11/09), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-199/6/95-2018, od 12.06.2019. godine, su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog poslovnog objekta- hotela, spratnosti S+P+3, investitora Rađenović Dejana, koji je izgrađen na kat. parceli br. 1506/5 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 4, u bloku 7, u zahvatu DUP-a "Rozino II".

- Stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (SV)

Stanovanje veće gustine predstavlja tip stanovanja sa jednoporodičnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Na osnovu preovlađujuće izgrađenosti bloka, definisana su dva tipa korišćenja prostora:

- stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima i objektima veće visine (SV1), spratnosti od G+P+2+Pk do G+P+3+Pk, u blokovima br. 5, 6 i 7.
- stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine i visokim objektima (SV2), pretežne spratnosti G+P+5, u bloku br. 5.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove u namjeni stanovanje veće gustine sa srednje visokim objektima i objektima veće visine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Za postojeće objekte koji **nijesu prekoracili** planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou urbanističke parcele 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 urbanističke parcele.

Za objekte kod kojih je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Dozvoljena dogradnja i nadgradnja se mogu izvršiti do nivoa predviđenog urbanističkim pokazateljima (indeksi zauzetosti i izgrađenosti, spratnost, BRGP) definisanih u tački 6. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*, uz poštovanje udaljenja od susjednih urbanističkih parcela i objekata i ispunjenje ostalih UTU datih za tu namjenu.

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu, turistički apartman ili poslovni prostor obezbijedi potreban broj parking mjesta u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu na osnovu tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći uslovima definisanu vrijednost, a visina nazidka potkrovnne etaže može biti najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju (dogradnja, nadgradnja) obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.14. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

- Uređenje zelenila u okviru stambenih zona vršiti na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

- Dozvoljena je izgradnja liftova.

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m²,
- kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja.

Izgradnja na parceli

- Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.18. *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje*. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urb. parcele.

- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Suteran i podrum objekta se koristi isključivo za pomoćne prostorije i garažu. Nije moguća prenamjena garaža, u skladu sa uslovima iz tačke 5.3.11.

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

- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susjednu parcelu, niti na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tačkom 5.13. Uslovi za izgradnju podzida.

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.