

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-1439/7-589-2018.
Budva, 02.07.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Lazović Ilinka iz Budve, broj 06-062-U-1439/1, od 05.07.2018. 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 **LAZOVIĆ ILINKI iz Budve**, legalizacija bespravno izgrađenog stambenog objekta br.1, ukupne neto površine 193,00 m², spratnosti P+1, na dijelu katastarske parcele br. 220 KO Budva, koja čini urbanističku parcele br. 33, u bloku 34, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekata, koji je izradio "GEOS" d.o.o. Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-1165/18 od 16.04.2018. 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 DUP-a "Podkošljun".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled 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

Lazović Ilinka iz Budve, obratila se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1439/1, od 05.07.2018. godine, za legalizaciju bespravni objekata izgrađenih na parceli br. 220 KO Budva.

Nakon što je dostavljena kompletna dokumentacija, ovaj Sekretarijat je aktom.br.06-062-U-1439/4, od 08.02.2019. godine, obavijestio podnosioca zahtjeva da je stambeni objekta br. 1 izgrađen u skladu sa DUP-om "Podkošljun" i da je pomoćni objekat br. 2 nije u skladu sa svim urbanističkim parametrima Plana i da će se postupak legalizacije za objekat br.2 prekinuti do usvajanja Plana generalne regulacije Crne Gore.

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

- List nepokretnosti - prepis br. 3227, od 01.10.2018. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli 220 KO Budva, kao i nosilac prava svojine na objektu br. 1 i br.2, koji se nalazi na predmetnoj parceli, u cjelosti, upisana Lazović Ilinka iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilježba da su predmetni objekti građeni bez građevinske dozvole";
- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, koji je izradio "GEOS" d.o.o. Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-1165/18 od 16.04.2018. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanja bruto površina po etažama zgrada 1 i 2, na kat. parceli 220 KO Budva, koji je izradio "GEOS" d.o.o. Podgorica, broj 215/18, od 01.06.2018. godine, prema kojem ukupna bruto površina objekta br. 1 iznosi 234,39 m² (Prizemlje: 111,52 m² + I sprat: 122,87 m²), a objekta br. 2 iznosi 41,96m²;



- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-64/2, od 16.05.2019. godine;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-48/2 od 28.05.2019.godine, kojom se potvrđuje da je Lazović Ilinka, u cjelosti, izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-64/2, od 16.05.2019. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-1509/16, od 18.06.2019. godine, da je investitor Lazović Ilinka, platila dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli 220 KO Budva, a po obračunu broj 254/19 od 11.06.2019. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-213-1467, od 28.06.2019. godine, da je investitor Lazović Ilinka, izmirila dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

- Izjava Lazović Ilinke da je odgovorna za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, ovjerena kod Notara Knežević Dalibora iz Budve, br. OVP 3071/19, od 07.06.2019. godine;

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnog stambenog objekta br. 1, broj 06-062-U-1439/1, od 05.07.2018. 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 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 vodosnabdjevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada);
- 4) izjavu vlasnika objekta neto površine do 200m², ovjerena od strane ovlašćenog lica, da je odgovoran a štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta;

Imajući u vidu naprijed navedeno, kao i da je uvidom u DUP "Podkošljun", u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno da kat. parcela br. 220 KO Budva, površine 458 m², čini dio urbanističke parcele br. 33, u bloku br. 34 na kojoj je planiran objekat spratnosti P+1+Pk, maksimalne površine u osnovi 142 m² (Iz=0,40) i maksimalne BRGP objekta 427 m² (Ii=1.19) utvrđeno je da je stambeni objekat br.1 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 bespravnog objekta br.1, 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
- Uprava za nekretnine - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu

Na osnovu smjernica DUP-a "Podkošljun" ("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi" br. 26/08), sastavni dio rješenja o legalizaciji **br. 06-062-U-1439/589-2018, od 02.07.2019. godine**, su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, spratnosti P+1, investitora Lazović Ilinke, koji je izgrađen na kat. parceli br. 220 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 33, u bloku 34, u zahvatu DUP-a „Podkošljun“.

SS1 - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem - niski i srednje visoki objekti- spratnost P+1+Pk.

Planirani indeks zauzetosti je 0.40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.19.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

Posebnu pažnju posvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprečavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja I uljepšavanju javnih prostora.

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene 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 uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl.

Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama.

Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl). spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 8. 2. 4 strana 176)

