

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-2604/5
Budva, 21.08.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Braić Rada iz Budve, u predmetu broj 06-062-U-2604/1 od 11.07.2018.godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta, spratnosti P+P1+Pk koji je izgrađen na dijelu kat. parcele br802/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13, zahvatu DUP-a "Podkošljun", na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", 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** Braić Radu legalizacija dijela bespravnog objekta, površine u osnovi 212 m², spratnosti P+P1+Pk, koji je izgrađen na dijelu kat. parcele br 802/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13, zahvatu DUP-a "Podkošljun".
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta br.1 izgrađenog dijelu kat. parcele br802/2 KO Budva, koji je urađen od strane "Geo In" d.o.o. Budva, koji je ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-5094/18 od 27.12.2018.godine projektom izvedenog stanja objekta,urađenom od strane "Delex" d.o.o. Budva od 01.06.2019.godine I Izvještajem o reviziji broj R10-6/19 od 10.06.2019. godine koji je urađen od strane "Genesis project" d.o.o. Podgorica.
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 dijela bespravnog objekta iz DUP-a "Podkošljun".
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 4 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

Braić Rade se obratio ovom Sekretarijatu sa zahtjevom broj : 06-062-U2604/1 od 11.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta, spratnosti P+P1+Pk koji je izgrađen na dijelu kat. parcele br802/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13, zahvatu DUP-a "Podkošljun"

Uz zahtjev za legalizaciju dijela bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Fotokopija građevinske dozvole, rješenja broj 06-061-U-1288/168 od 15.08.1989.godine, kojim se Brajić Radu iz Budve odobrava izgradnja porodične stambene zgrade na građevinskoj parceli označenoj po novom katastru parcela 802/2 i 803/4 KO Budva veličine u osnovi 100,21m² + garaža 23,34m², spratnosti objekta P+1 i fotokopija građevinske dozvole, rješenja broj 06-061-U-1817/219 od 11.12.1990.godine, kojim se Brajić Radu iz Budve odobrava rekonstrukcija (dogradnja potkrovlja) individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli 803/4 KO Budva razvijene građevinske bruto površine 68,28m², spratnosti objekta P+1..
- kopiju lista nepokretnosti –prepis br. 2050 KO Budva, u kome je na kat. parceli br. 802/2 KO Budva, uknjižena porodična stambena zgrada, površine 212 m², spratnosti P+P1+Pk, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilježba "objekat građen bez odobrenja" i "prekoračenje dozvole za 95m²"

- elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada objekta br.1 izgrađenog na kat. parceli broj 802/2 KO Budva , koji je urađen od strane “Geo In “ d.o.o. Budva, koji je ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-5094/18 od 06.12.2018.godine.
- elaborat terenskih podataka izvedenog stanja objekta br.1 izgrađenog na kat. parceli broj 802/2 KO Budva, sa prikazom bruto površina objekta, koji je urađen od strane “Geo In ” d.o.o. Budva, od 17.01.2018.godine, a prema kome ukupna bruto građevinska površina objekta iznosi **633,77 m²**

Postupajući po predmetnom zahtjevu za legalizaciju ovaj organ je našao da je isti osnovan, a ovo iz sledećih razloga :

Uvidom u dostavljeni Elaborat originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 802/2 KO Budva , koji je urađen od strane “Geo In “ d.o.o. Budva utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija dijela bespravnog objekta izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 802/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13 , zahvatu DUP-a “Podkošljun” ukupne BRGP 633,77m² (prizemlje 203,25m², i sprat 216,77m² i potkrovlje 213,75m²)

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat , utvrđeno je da dio katastarske parcele 802/2 KO budva čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13, na kojoj je planirana izgradnja objekta spratnosti P+2+Pk, maksimalne površine u osnovi 201m² (Iz=0,54),maksimalne BRGP 802m² (Ii=2,27)

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-114/2 od 30.07.2019.godine , kojim se utvrđuje visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za dio bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli broj 802/2 KO Budva,
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-60/2 od 01.08.2019.godine , kojom se potvrđuje da je Braić Rade u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-114/2 od 30.07.2019.godine,
- Potvrda J.P. “ Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ broj: 19-1842/11 od 07.08.2019.godine , da je investitor Braić Rade platio dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli 802/2 KO Budva , a po obračunu broj, 290/19 od 22.07.2019.godine,
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda broj: 21-213-1795 od 07.08.2019. godine, da je investitor Braić Rade izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, a po obračunu broj 290/19 od 22.07.2019.godine,
- projekat izvedenog stanja bespravnog objekta , koji je izradilo privredno društvo “Delex“ d.o.o. Budva od 01.06.2019.godine (dostavljen u elektronskoj formi na CD-u),
- izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta urađen od strane privrednog društva “Genesis project”d.o.o.o Podgorica broj R 10-6/19 od 10.06 2019.godine,
- izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta , potpisanu od strane Kadić Mladena i
- analizu privrednog društva “Ing konstruktor ”d.o.o.Tivat koje je ispitivalo statističku stabilnost objekta , da je objekat izgrađen u skladu sa propisima statičke i seizmičke stabilnosti da je objekat stabilan i siguran za upotrebu;

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 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) propisano je da je , nakon što organ lokalne uprave utvrdi da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, dužan 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, dostavio kompletnu dokumentaciju , te nakon uvida u istu i planski dokument DUP-a "Podkošljun" , u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) , utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekata, 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
Milena Antović ,dipl.pravnik

M. Antović



SEKRETAR
Steve Davidović

Steve Davidović

Dostavljeno :

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

Na osnovu smjernica DUP-a "Podkošljun" sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-2604/5 od 21.08.2019.godine su :

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta investitora Braić Rada, izgrađenog na kat. parceli br. 802/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13, zahvatu DUP-a "Podkošljun".

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 m².
- 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 standradi 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 Grđevica, 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.

