

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-1702/7-2018

Budva, 12.10.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Maretić Radovana u predmetu broj 06-062-U-1702/1, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br.1, spratnosti P (dupleks) , i stambenog objekta br.2, spratnosti Su+P, izgrađenih na dijelu kat.parcele 921/3 KO Budva , koji čini urbanističku parcelu br.62, u okviru bloka br.30, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 064/17 , 044/18, 063/18 , 011/19 i 082/20), 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

I

1. **ODOBRAVA SE** Maretić Radovanu iz Podgorie legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br.1, namjene stanovanje, površine u osnovi 68m², spratnosti P (dupleks) , izgrađenog na kat.parcele 921/3 KO Budva koja čini urbanističku parcelu br.32, u okviru bloka br.30, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom o izvršenim radovima na terenu- snimanje i etažna razrada objekta broj 1 i 2 izgrađenih na kat.parceli 921/3 KO Budva, koji je urađen od strane "Geoprojekt Perišić " doo Podgorica , i ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva od dana 25.06.2018.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 "Podkošljun".
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

II

1. **PREKIDA SE** postupak pokrenut po zahtjevu Maretić Radovana za izdavanje Rješenja o legalizaciji bespravnog objekta broj 2 površine u osnovi 37m², spratnosti Su+P, izgrađenog na kat.parceli 921/3 KO Budva **do stupanja na snagu Odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore.**
2. Postupak kod ovog Sekretarijata će se nastaviti kada stupi na snagu odluka o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore, u vezi sa čim će ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti a u roku od 20 dana od dana stupanja na snagu odluke ,pozvati podnosioca zahtjeva da dostavi dokaze propisane članom 158 stav 1 i 5 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore "broj 064/17).

O b r a z l o ž e n j e



Maretić Radovan iz Podgorice obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-062-U-1702 od 09.07.2018.godine za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br.1, spratnosti P (dupleks) i stambenog objekta br.2, spratnosti Su+P, izgrađenih na dijelu kat.parcele 921/3 KO Budva koji čini urbanističku parcelu br.62, u okviru bloka br.30, u zahvatu DUP-a "Podkošljun"

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- original lista nepokretnosti –prepis br. 1374 KO Budva , u kome je na kat. parceli br. 921/3 KO Budva, površine 287m², uknjiženo dvorište površine 182m², porodična stambena zgrada (objekta br.1) , površine u osnovi 68m², spratnosti P (dupleks) i porodična stambena zgrada (objekat 2) površine u osnovi 37m², spratnosti Su+P, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilješka "objekat br.1- prekoračenje dozvole u osnovi " i " objekat br.2- građen bez odobrenja " ,
- Elaborat o izvršenim radovima na terenu - snimanje i etažna razrada objekta broj 1 i 2 izgrađenih na kat.parceli 921/3 KO Budva, koji je urađen od strane "Geoprojekt Perišić" doo Podgorica , i ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva od dana 25.06.2018.godine,
- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površine po etažama izgrađenih objekata br.1 i 2 na kat.parceli 921/3 KO budva , urađen od strane " Geoprojekt Perišić" doo Podgorica m prema kome ukupna BRGP objekta br.1 iznosi 136,89m² I ukupna bruto površina objekta br.2 iznosi 66,24m²,
- fotokopija građevinske dozvole broj 06-061-U-1769/193 od 26.11.1987.godine, kojom se Maretić Radovanu odobrava izgradnja porodične stambene zgrade, na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest.zemlje 960/3 i 961/9 KO Podostrog, po novom katastru označena kao kat.parceli 921/3 KO Budva, veličine gabarita u osnovi 52,26m². Spratnost objekta je P+1.

Uvidom u dostavljeni Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu za objekte izgrađene na kat.parceli br. 921/3 KO Budva koji je urađen od strane "Geoprojekt Perišić" doo Podgorica i planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat , utvrđeno je da su DUP-om "Podkošljun " dati urbanistički parametri za urb. parcelu br. 62, u okviru bloka 30 i to :

Na ovoj urbanističkoj parceli čija površina iznosi 232m², planirana su dva objekta spratnosti P i P+1, maksimalne površine u osnovi objekata 96m² (Iz = 0,41) i maksimalne BRGP objekta 163m² (Ii= 0,70) . Poređenjem zadatih urbanističkih parametara za urbanističku parcelu i dostavljenih podataka koji se odnose na bruto površinu objekata 1 i 2, utvrđeno je da je objekat br.1 izgrađen u svemu prema urbanističkim parametrima , dok objekat br.2 nije .

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV- 419/20-42/1 od 18.09.2020.godine , kojom se potvrđuje da je Maretić Radovan izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za dio bespravnog objekta br.1 na k.p.921/3 KO Budva površine 103,63m² od kojih je 10,55m² nelegalno, spratnosti P+1, namjene stanovanje, u cjelosti , 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 20-1274/5 od 06.04.2020.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 UP UV-21-411/20-833/2 od 01.10.2020.godine .
- Izjava vlasnika bespravnog objekta da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta , ovjeren pred Notarom Vukčević Andrijanom iz Podgorice OVP-1282/2020 od 07.04.2020.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 objekat 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-1702/2 od 12.03.2020.godine i Drugom pozivu broj 06-062-U-1702/4/2018 od 22.04.2020.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

D. Marotić

Samostalni savjetnik I

Kuljača Andrijana

A. Kuljača

Dostavljeno :

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

SEKRETAR

Stevó Davidović



Na osnovu smjernica DUP „ Podkošljun „ sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-170271 od 09.07.2018 , godine su :



SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta br.1 investitora Maretić Radovan izgrađenog na kat.parceli 921/3 KO Budva , a po smjernicama 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 uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža.

Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju 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 prilogima.