

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-2943/5-2018.
Budva, 08.11.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Ivanović Dragice iz Cetinja, podnesen preko punomoćnika Radoman Dejana iz Cetinja, broj 06-062-U-2943/1, od 12.07.2018. 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 **IVANOVIĆ DRAGICI iz Cetinja**, legalizacija bespravno izgrađenog objekta br. 1 - garaže neto površine 42 m², spratnosti P, na dijelu katastarske parcele br. 596 KO Bečići, koja čini urbanističku parcelu br. 78.6, u bloku br. 78, u zahvatu DUP-a "Bečići", a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta, koji je izradio "GEO MIŠO" d.o.o. Budva, koji je ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-701/18 od 05.03.2018. 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 "Bečići".
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

Ivanović Dragica iz Cetinja, preko punomoćnika Radoman Dejana iz Cetinja, obratila se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-2943/1, od 12.07.2018. godine, za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta - garaže, spratnosti P, na katastarskoj parceli br. 596 KO Bečići, koja čini urbanističku parcelu br. 78.6, u bloku br. 78, u zahvatu DUP-a "Bečići".

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

- List nepokretnosti - izvod br. 276, od 06.11.2019. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu za po 1/2, na kat. parceli br. 596 KO Bečići, upisani Ivanović Dragica iz Budve i Ivanović Niko iz Bečića, a kao nosilac prava svojine na garaži, koja se nalazi na predmetnoj parceli, upisana je, u cjelosti, Ivanović Dragica iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima - opis prava" upisano je "nema dozvolu";
- Obostrana saglasnost Ivanović Dragice, date preko punomoćnika Radoman Dejana iz Cetinja i Ivanović Nika iz Bečića, koja se odnosi na izgrađenu garažu na kat. parceli br. 596 KO Bečići, kao i za buduću izgradnju na predmetnoj parceli, ovjerena kod notara Polović Irene iz Budve, Ov.br. 5856/2019, od 07.11.2019. godine;



- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, koji je izradio "GEO MIŠO" d.o.o. Budva, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-701/18, od 05.03.2018. godine;

- Izjava Radoman Dejana, punomoćnika Ivanović Dragice, da je odgovorna za štetu prčinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, ovjerena kod Notara Knežević Dalibora iz Budve, br. OVP 5217/19, od 30.09.2019. godine;

- Uvjerenje Sekretarijata za investicije, broj 05-1157/2, od 10.10.2019. godine, kojim se potvrđuje da Ivanović Dragica, shodno Odluci za utvrđivanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 1/15), nema obavezu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za pomoćni objekat - garažu sa pomoćnim prostorijama, neto površine 41,67 m², na kat. parceli br. 596 KO Bečići;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-3156/9, od 18.10.2019. godine, da je Ivanović Dragica, platila dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog objekta (P) izgrađenog na kat. parceli br. 596 KO Bečići, a po obračunu broj 410/19 od 15.10.2019. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-213-2135, od 18.10.2019. godine, da je investitor, izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, po obračunu broj 410/19 od 15.10.2019. godine;

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnog objekta, broj 06-062-U-2943/1, od 12.07.2018. 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 vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada);
- 4) elaborate etažne razrade objekta koji mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva;
- 5) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 200 m², ili izjavu vlasnika nepokretnosti;

Uvidom u DUP "Bečići", u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da je na kat. parcela br. 596 KO Bečići, koju čini urbanističkoj parceli br. 78.6, u bloku br. 78, planirana izgradnja objekta maksimalne površine u osnovi 154,47 m² i maksimalne ukupne BRGP 926,82 m² i maksimalno preporučne spratnosti P+5. Na osnovu podataka iz Elaborata etažne razrade, predmetnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 596 KO Bečići, utvrđeno je da je isti izgrađen u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima DUP-a "Bečići" za ovu urbanističku parcelu.

Kako je utvrđeno 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 bespravnog objekta br. 1 - garaže, na kat. parceli br. 596 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

D. Marotić

Samostalni savjetnik I,
Desa Simović, dipl. pravnik

Desa Simović

SEKRETAR,
Stevo Davidović



Dostavljeno :

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

Na osnovu odredbi DUP-a "Bečići" ("Službeni list Crne Gor – opštinski propisi" br. 01/09), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-2943/5-2018, od 08.11.2019. godine, su:

SMJERNICE

za usklađivanje spoljnog izgleda za namjenu SMG - stanovanje manje gustine

Urbanistička parcela br. 78.6: spratnost objekta P+5, indeks zauzetosti- 0.38 i indeks izgrađenosti 2.30

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 primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Ograđivanje urbanističke parcele

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 ko te trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja.

Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita.

Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama.

Predvidjeti javno osvjjetljenje, klupe i drugu 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.

