

CRNA GORA

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-121/6

Budva, 11.11.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Mitrović Lazara iz Budve, broj 06-062-U-121/1 od 22.02.2018. godine, za legalizaciju dva bespravna objekta izgrađena na kat. parceli br. 2281 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 11.3, u bloku 11b, u zahvatu DUP-a "Budva centar - Izmjene i dopune", na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

RJEŠENJE

1. ODOBRAVA SE MITROVIĆ LAZARU iz Budve, **legalizacija dva bespravna objekta, objekta br. 1**, namjene stanovanje, površine u osnovi 79 m², spratnosti 1P+P+1+Pk i **objekta br. 2**, namjene stanovanje, površine u osnovi 72 m², spratnosti 1P, izgrađenih na kat. parceli br. 2281 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva centar- Izmjene i dopune".
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekata na kat. parceli br. 2281 KO Budva, koji je urađen od strane "Geonovo" doo Tivat, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva u spisak prijava 113/12, Projektom izvedenog stanja broj 1210/18, od 12.10.2018. godine, koji je izradio "Urbanist" doo Budva i Revizijom broj 1221/19, od maja 2019. godine, koju je izradio "7 Ing" doo Podgorica.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnih stambenih objekata br. 1 i br. 2 izgrađenih na kat. parceli br. 2281 KO Budva u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a "Budva centar- Izmjene i dopune".
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih objekata sa smjernicama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenja, u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji.

Obrazloženje

Mitrović Lazar iz Budve obratio se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj zahtjevom broj 06-062-U-121/1 od 22.02.2018. godine, za legalizaciju dva bespravna stambena objekta i to porodična stambena zgrada br.1, površine u osnovi 79 m², spratnosti 1P+P+1+Pk i porodična stambena zgrada br.2, površine u osnovi 72 m², spratnosti 1P, koji su izgrađeni na katastarskoj parceli br. 2281 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 11.3, u bloku 11b, u zahvatu DUP-a "Budva centar- Izmjene i dopune".

Uz predmetni zahtjev za legalizaciju i dopunu istog, dostavljena je sledeća dokumentacija:

- List nepokretnosti – prepis broj 41 KO Budva, u kome je na kat. parceli br. 2281 KO Budva površine 336 m², uknjiženo: dvorište površine 185 m², porodična stambena zgrada br.1, površine u osnovi 79 m², spratnosti 1P+P+1+Pk i porodična stambena zgrada br.2, površine u osnovi 72 m², spratnosti 1P, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" za objekte broj 1 i broj 2, upisan je teret "Nema dozvolu".
- Elaborat geodetskog snimanja i etažne razrade stambenih objekata br. 1 i br. 2, izgrađenih na kat. parcelama br. 2281 i 2283/3 objije KO Budva, urađen od strane "Geonovo" doo Tivat, od 10.10.2011. godine, koji je ovjeren u Upravi za nekretnine- PJ Budva u spisak prijava broj 113/12 i rješenje Uprave za nekretnine- PJ Budva br. 954-104-U-2471/12, od 12.10.2012. godine o promjeni upisa podataka u listu nepokretnosti br. 41 KO Budva.
- Elaborati originalnih terenskih podataka – snimanje buto građevinskih površina objekata br. 1 i br. 2 na kat. parceli br. 2281 KO Budva, koji su urađeni od strane "Premjer" doo Herceg Novi, oba od 05.05.2018, godine, prema kojima bruto površina:

- Stambenog objekta br. 1, spratnost Su+P+1+Pk, iznosi 397,77 m², (suteran – 81,11 m², prizemlje – 102,54 m² + I sprat – 107,08 m² + potkrovlje – 107,08 m²) i
 - Stambenog objekta br. 2, spratnosti Su, iznosi 71,68 m²,
- iz čega proizilazi da ukupna bruto površina oba izgrađena objekta iznosi 469,45 m².

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

- Uvidom u dostavljeni Elaborat geodetskog snimanja i etažne razrade stambenih objekata, sagrađenih na kat. parceli br. 2281 KO Budva, koji je urađen od strane "Geonovo" doo Tivat i ovjeren pred Upravom za nekretnine- PJ Budva u spisak prijava 113/12, utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija dva stambena objekta i to: objekat broj 1, površine u osnovi 79 m², spratnosti Su+P+1+Pk i objekat broj 2, površine u osnovi 72 m², spratnosti Su, koji su izgrađeni na katastarskoj parceli br. 2281 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva centar- Izmjene i dopune".
- Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalaze predmetni objekti, utvrđeno je da je na urbanističkoj parceli br.11.3, u bloku 11b (čija ukupna površina iznosi 844,13 m², a koju čine kat. parcela br. 2282 KO Budva i djelovi kat. parcela br. 2280, 2281, 2276, 2283/1, 2283/2 i 2284, sve KO Budva) planirana izgradnja objekata maksimalne površine u osnovi: 506,48 m² i ukupne BRGP svih objekata: 3.038,88 m², preporučene spratnosti: P+8, odnosno da zadati urbanistički parametri iznose: Iz -0,60 i Ii -3,50.
- Urbanistički parametri zadati DUP-om za ovu urb. parcelu iznose: Iz- 0,60 i Ii- 3,50 i na osnovu istih se izračunavaju pripadajući urbanistički parametri za kat. parcelu br. 2281 KO Budva, koji iznose: max površina pod objektima- 201,60 m², max BRGP- 1.176 m². Kako površina osnova dva izgrađena objekta iznosi 151 m² i ukupna BRGP oba objekta iznosi 469,45 m², a spratnosti iznose Su+P+1+Pk i Su, zaključuje se da su stambeni objekti br. 1 i br. 2 na kat. parceli br. 2281 KO Budva, izgrađeni u skladu sa urbanističkim parametrima koji su zadati DUP-a za urb. parcelu br. 11.3, u bloku 11b.

Nadalje, u toku postupka legalizacije objekata pribavljena je i sledeća dokumentacija:

- List nepokretnosti- prepis br. 41 KO Budva, za objekte br. 1 i br. 2 na kat. parceli br. 2281 KO Budva, izdat od Uprave za nekretnine-PJ Budva, dana 31.05.2019. godine.

- Fotokopija građevinske dozvole, rješenje br. 042-U-7/52, od 09.05.1980. godine, izdata na ime Banović Petra, za izgradnju stambene zgrade, bruto razvijene površine 125,10 m², na čestici zemlje br. 425/2 KO Budva, sa identifikacijom starog na novi katastar, urađenog od strane ovlašćenog vještaka geodetske struke, koja potvrđuje da čestica zemlje br. 425/2 KO Budva odgovara kat. parceli br. 2281 KO Budva.

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-85/1 od 27.09.2019. godine, kojom se potvrđuje da je Mitrović Lazar u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-146/2 od 27.09.2019. godine.

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" broj: 19-230/11 od 23.05.2019. godine, da je investitor Mitrović Lazar platio obaveze od 80% naknade za izgradnju regionalnog vodosnabdjevanja Crnogorskog primorja, povodom legalizacije objekta br. 1 i objekta br. 2 izgrađenih na kat. parceli br. 2281 KO Budva, a po obračunu broj 184/19.

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda broj 21-213-796 od 16.05.2019. godine, da je Mitrović Lazar izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, a po obračunu broj 19-230/7 od 10.05.2019. godine.

- Projekat izvedenog stanja dva objekta izgrađena na kat. parceli br. 2281 KO Budva, br. 1210/18, od 12.10.2018. godine, koji je izradilo privredno društvo "Urbanist" doo Budva.

- Izveštaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja objekata br. 1221/19, od maja 2019. godine, koji je izradilo privredno društvo "7 Ing" doo Podgorica.

- Izjava revidenta "7 Ing" doo Podgorica da su postojeći objekti br. 1 i br. 2 izgrađeni u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja urađenim od strane "Urbanist" doo Budva.

- Analiza privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost objekta – Projekat sanacije i provjera statičke i dinamičke otpornosti porodične zgrade Mitrović Lazara iz Budve, od septembra 1996. godine, izrađen od strane Građevinskog fakulteta u Podgorici.

Članom 154 stav 3, 4, 6 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17), 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 važećeg 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 64/17) propisano je da nakon što organ lokalne uprave utvrdi da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, 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 br. 06-062-U-121/4, od 14.08.2018. godine, dostavio traženu dokumentaciju, nakon uvida u istu i važeći planski dokument DUP "Budva centar – Izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi" br. 32/08 i 25/11), u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17), utvrđeno je da su ispunjeni svi uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dva bespravna stambena objekta izgrađena na katastarskoj parceli br. 2281 KO Budva, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti 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



Dostavljeno :

- Podnosiocu zahtjeva;
- Upravi za nekretnine- PJ Budva;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta;
- Arhivi.

Na osnovu smjernica DUP-a "Izmjene i dopune Budva centar" sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-121/6 od 11.11.2019.godine su :

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih stambenih objekata investitora Mitrović Lazara, izgrađenih na kat. parceli br. br. 2281 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 11.3, u bloku 11b, u zahvatu DUP-a "Budva centar - Izmjene i dopune"

Izgradnja na parceli

Tretman postojeće izgradnje u blokovima:

- Značajna remodulacija prostora i objekata koja bi narušila karakter postojećih otvorenih blokova ovim DUP-om nije dozvoljena.
- Moguća je sanacija ravnog krova izgradnjom potkrovlja sa kosim krovom i maksimalnom visinom nazidka 1,50 m, uz uslov izrade jedinstvenog arhitektonskog rješavanja (projektovanja) na svim istim objektima i jednovremenog izvođenja radova na cijelom objektu. Pri tome se posebno mora vodi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim i ambijentalnim vrijednostima.
- Obavezan uslov je obezbjeđenje 1,1 PM za svaku novoformiranu stambenu jedinicu ili turistički apartman
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)
- U slobodnim parkovskim dijelovima otvorenih blokova nije dozvoljena izgradnja novih objekata.
- Prostori planirani za javne namjene ne mogu se koristiti u druge svrhe. Ove površine, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni mogu se privremeno koristiti isključivo kao zelene površine, dječija ili sportska igrališta, bez izgradnje čvrstih objekata.

Elementi oblikovanja i materijalizacija

- Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja.
- poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise 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.
- Prilikom materijalizacije objekata izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.
- prilagođavanje karakteristikama lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

