

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-2086/6-2018.

Budva, 03.02.2020. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Šćekić Radomira iz Podgorice, broj 06-062-U-2086/1, od 10.07.2018. 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 ŠĆEKIĆ RADOMIRU iz Podgorice, legalizacija bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 1, spratnosti P+1, ukupne neto površine 87,18 m², na katastarskoj parceli br. 1213/20 KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br. I-27, u zoni I, u zahvatu DUP-a "Buljarica I", a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta, koji je izradio "GeoProjekt Perišić" d.o.o. Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-252, od 22.02.2013. 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 "Buljarica I".
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

Šćekić Radimir iz Podgorice, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-2086/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1213/20 KO Petrovac.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, koji je izradio "GeoProjekt Perišić" d.o.o. Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-252, od 22.02.2013. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja objekta bruto površina, urađen od strane "GeoProjekt Perišić" d.o.o. Podgorica, broj 218/19, od 21.08.2019. godine, prema kojem ukupna građevinska bruto površina objekta br. 1, iznosi 97,44 m² i objekta br. 2 - 2,73 m²;



- List nepokretnosti - prepis br. 870, od 10.07.2019. godine i od 25.09.2019. godine, izdati od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli br. 1213/20 KO Petrovac, kao i na objektima br. 1 i 2 izgrađenih na predmetnoj kat. parceli, u cjelosti, upisan Šćekić Radomir, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba - objekti nemaju građevinsku dozvolu;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-419/20-2/2, od 14.01.2020. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-3, od 14.01.2020. godine, kojom se potvrđuje da je Šćekić Radomir, u cjelosti, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa, broj 11-419/20-2/2, od 14.01.2020. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 20-104/1, od 14.01.2020. godine, da je investitor Šćekić Radomir, platio naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli 1213/20 KO Petrovac, a po obračunu broj 409/19 od 15.10.2019. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-411/20-08/1, od 14.01.2020. godine, da je investitor Šćekić Radomir, izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;

- Izjava Šćekić Radomira, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, ovjerena kod Notara Vukčević Slavke iz Budve, OVP br. 8560/2019, od 25.09.2019. godine.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnog stambenog objekta br. 1, broj 06-062-U-2086/1, od 10.07.2018. 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) izjavu vlasnika objekta neto površine do 200m², ovjerena od strane ovlašćenog lica, da je odgovoran a štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Poređenjem zadatih urbanističkih parametara za urbanističku parcelu i dostavljenih podataka koji se odnose na bruto površinu postojećih objekata br. 1 i 2, na kat. parceli br. 1213/20 KO Petrovac, utvrđeno je da su izgrađeni objekti br. 1 i 2, zajedno prekoračili maksimalno dozvoljenu površinu u osnovi, jer ista za oba objekta iznosi 64 m², a maksimalna Planom dozvoljena je 61 m², dok je površina osnove objekta br. 1, koja iznosi 61 m², u skladu sa dozvoljenom površinom u osnovi zadata Planom, a nisu prekoračili maksimalno dozvoljenu BRGP, jer ista za oba objekta iznosi 100,44 m², a Planom je dozvoljena 122 m², te da su izgrađeni objekti u pogledu spratnosti u skladu sa DUP-om "Buljarica I".

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je objekat br. 1 izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te 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 istog, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja, dok će se za pomoćni objekat br. 2, koji nije izgrađen u skladu sa planskim dokumentom, donijeti rješenje o prekidu postupka do donošenja plana generalne regulacije.

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

SEKRETAR,
Stivo Davidović



Dostavljeno :

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

Na osnovu smjernica DUP Buljarica I (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 34/16), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-2086/6-2018 od 03.02.2020 godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta izgrađenog na kat. parceli 1213/20 KO Petrovac, koja čini UP I-27, u zoni I, u zahvatu DUP „Buljarica I“.

SMG - stanovanje manje gustine. Planirani indeks zauzetosti je 0.46, a planirani indeks izgrađenosti je 0.91)

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna i svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent. Konkretno se to odnosi na poštovanje mediteranskog tipa objekta koji u sebi sadrži boje prirodnih materijala.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje. Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati u stilu tradicionalne arhitekture.

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50m
- 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 0.90m računajući od kote trotoara, zbog obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati samo prema unutrašnjosti parcele

Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada ostavljena vlasnicima.

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte .

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.

Postojeće podzide (suvomeđe) sačuvati na terenu, prezidati ih, ukoliko su urušene, na isti način kao i postojeće suvomeđe ili ako se kamen postavlja na betonoskoj podlozi fuge su upuštene. Nije dozvoljena izrada podzida od lomljenih kamenih ploča.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

