

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-810/4-2018.
Budva, 09.04.2020. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Živković Živorada iz Kovina, broj 06-062-U-810/1, od 11.06.2018. 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), donosi

R J E Š E N J E

1. **ODOBRAVA SE ŽIVKOVIĆ ŽIVORADU iz Kovina i ŽIVKOVIĆ SONJI iz Budve**, legalizacija dijela bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 1, neto površine 158,17 m², ukupne spratnosti: P+2+Pk, na katastarskoj parceli br. 865/2 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 50, u bloku 20, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta, koji je izradio "GEOMONT" d.o.o. Budva, broj 217/2017, od 28.12.2017. godine, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-20, od 05.01.2018. 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 "Podkošljun".
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

Živković Živorad iz Kovina, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-810/1, od 11.06.2018. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 865/2 KO Budva.

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

- Građevinska dozvola - rješenje Opštinskog odjeljenja za urbanizam, broj 06-061-U-1088/43, od 16.08.1994. godine, kojim je Živković Nikodiju iz Budve, odobrena izgradnja individualne stambene zgrade, na građevinskoj parceli br. 865/2 KO Budva, razvijene građevinske bruto površine 207 m² (Prizemlje: 107,40 m² + Sprat: 99,60 m²), spratnosti objekta: P+1;



- List nepokretnosti - prepis br. 2346, od 17.03.2020. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 865/2 KO Budva, upisani za po 1/2 Živković Živorad iz Kovina i Živković Sonja iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba postojanja objekta br. 1, stambena zgrada površine 138 m² u osnovi, spratnosti P2KP sa PD1 površine 101 m², PD2 površine 100 m², PD3 površine 100 m², PD4 površine 44 m² i PD5 površine 36 m² i objekat br. 2, srambena zgrada spratnosti P;

- Elaborat snimanja i etažne razrade objekta, koji je izradio "GEOMONT" d.o.o. Budva, broj 217/2017, od 28.12.2017. godine, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, broj 093-104/20, od 05.01.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja objekta bruto površina, urađen od strane "GEOMONT" d.o.o. Budva, broj 270/2017, od 28.12.2017. godine, prema kojem ukupna građevinska bruto površina objekta iznosi 477,96 m² (Prizemlje: 138,09 m² + I sprat: 140,13 m² + II sprat: 138,08 m² + Potkrovlje: 61,66 m²);

- Projekat izvedenog stanja, broj 01/2019, od 06.02.2019. godine, koji je izradio "Atrium" d.o.o. Budva;

- Revizija glavnog projekta, broj 331/19, od marta 2019. godine, koju je izradio "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica;

- Izjava revidenta "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica, od 13.03.2019. godine, da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-154/2, od 07.10.2019. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-93, od 07.10.2019. godine, kojom se potvrđuje da su Živković Živorad i Živković Sonja, u cjelosti, izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa, broj 11-154/2, od 07.10.2019. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-1081/7, od 12.08.2019. godine, da su investitori platili naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-213-2027, od 07.08.2019. godine, da su investitori izmirili obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnog stambenog objekta br. 1, broj 06-062-U-810/1, od 11.06.2018. 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) projekat izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m² koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;
- 5) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 6) izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 7) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500 m² u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu;

Uvidom u DUP "Podkošljun" utvrđeno je da kat. parcela br. 865/2 KO Budva, čini dio urbanističke parcele br. 50, u bloku br. 21 i da je na ovoj urbanističkoj parceli planiran jedan objekat spratnosti P+2+Pk, maksimalne površine u osnovi 137 m² i maksimalne BRGP objekta 548 m².

Poređenjem zadatih urbanističkih parametara za urbanističku parcelu i dostavljenih podataka koji se odnose na bruto površinu postojećeg objekta br. 1, utvrđeno je da je objekat br. 1 izgrađen u skladu sa DUP-om "Podkošljun", a s obzirom da DUP-om "Podkošljun" nije predviđena izgradnja objekta br. 2, koji je dijelom izgrađen na susjednoj kat. parceli br. 871 KO Budva, kao i na trasi planirane ulice, na kat. parceli br. 3077/2 KO Budva, zbog čega će ovaj Sekretarijat za objekat br. 2 donijeti rješenje o prekidu postupka do usvajanja Plana gellenralne regulacije.



Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni objekat br. 1 izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji, 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), 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

Samostalni savjetnik I,
Desa Simović, dipl. pravnik

SEKRETAR,
Stevo Davidović

Dostavljeno :

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

Na osnovu smjernica DUP Potkošljun („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi br. 26/08), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-810/4 -2018 od 09.04.2020. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog stambenog objekta br.1 , spratnosti P+2+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli 865/2 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br.50, u bloku 21, u zahvatu DUP-a „Potkošljun“.

Planirana namjena po DUP-u: SS2 - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa srednje visokim ili objektima veće visine ili visokim objektima

Planirana spratnost: P+2+Pk.

Planirani indeks zauzetosti je 0.42, a planirani indeks izgrađenosti je 1,67.

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 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. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

Posebnu pažnju posvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprečavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja I uljepšavanju javnih prostora.

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene 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 uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Zelenilo uz grupacije višestambenog stanovanja - Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno svjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću 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. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

