

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-1833/7-2018.
Budva, 19.06.2020. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Garkavtes Olega iz Ruske Federacije, podnesen preko punomoćnika Harahulia Mykola iz Ukrajine, broj 06-062-U-1833/1, od 09.07.2018. 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 GARKAVETS OLEGU iz Ruske Federacije**, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, neto površine 78,33 m², ukupne spratnosti: P+2+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 763/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 12, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", a u skladu sa Projektom arhitekture, od juna 2019. godine, koji je izradio "LD Studio" d.o.o. Budva i Revizijom istog, broj 1535/19, od jula 2019. godine, koji je izradio "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica, kao i Elaboratom etažne razrade posebnih djelova objekta, koji je izradio "GEO OFFICE" d.o.o. Podgorica, broj 94-6/2018, od 29.06.2018. godine, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-2675, od 19.06.2018. godine.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji dijela objekta br. 1 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 dijela bespravnog objekta br. 1 iz DUP-a "Podkošljun".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog objekta br. 1 sa smjericama 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

Garkavtes Oleg iz Ruske Federacije, preko punomoćnika Harahulia Mykola iz Ukrajine, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1833/1, od 09.07.2018. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli br. 763/1 KO Budva.

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

- Elaborat etažne razrade posebnih djelova objekta, koji je izradio "GEO OFFICE" d.o.o. Podgorica, broj 95-6/2018, od 29.06.2018. godine, od 29.06.2018. godine, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-2675, od 19.05.2018. godine;



- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja objekta - obračun bruto površina, urađen od strane "Geo Office" d.o.o. Podgorica, broj 24-02/2019, od 28.02.2019. godine, prema kojem ukupna bruto površina objekta iznosi 375,74 m² (Prizemlje: 93,65 m² + I sprat: 94,03 m² + II sprat: 94,03 m² + Potkrovlje: 94,03 m²);
- Elaborat parcelacije po DUP-u za kat. parcelu br. 763/1 KO Budva i urbanističku parcelu br. 15, u bloku 12, DUP "Podkošljun", broj 26-03/2019, od 01.03.2019. godine, koji je izradio "Geo Office" d.o.o. Podgorica;
- Građevinska dozvola - rješenje Sekretarijata za urbanizam, komunalno-stambene poslove i inspeksijski nadzor, broj 06-061-U-981/69, od 07.06.1998. godine, kojim je Jovanović Zoranu iz Budve, odobrena izgradnja stambeno-poslovnog objekta u Budvi, na građevinskoj parceli br. 763 KO Budva, razvijene građevinske bruto površine 514,95 m² (prizemlje - poslovno: 74,68 m² + prizemlje - stambeno: 96,27 m² + I sprat: 181 m² + potkrovlje: 163 m²), spratnosti objekta P+1+Pk;
- Saglasnost Veryasov Dmitriya iz Kazahstana, vlasnika kat. parcele br. 763/2 KO Budva (koja čini dio UP br. 15, u bloku 12), da Gargavets Oleg iz Ruske Federacije, može legalizovati dio objekta na kat. parceli br. 763/1 KO Budva, ovjerena kod notara Polović Irene iz Budve, OVP-2705/2019, od 20.05.2019. godine;
- List nepokretnosti - prepis br. 2555, od 28.05.2020. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 763/1 KO Budva, u cjelosti, upisan Garkavets Oleg iz Moskve, kao i nosilac prava svojine na objektu br. 1 izgrađenom na predmetnoj kat. parceli, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba da je PD5, na II spratu objekta, površine 62 m², građen bez građevinske dozvole;
- Projekat izvedenog stanja, od juna 2019. godine, koji je izradio "LD Studio" d.o.o. Budva;
- Revizija istog, broj 1535/19, od jula 2019. godine, koji je izradio "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica;
- Izjava revidenta "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica, od 06.07.2019. godine, da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravno objekta;
- Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti bespravno sagrađenog objekta, urađen od strane "Oliver Ing" d.o.o. Budva (elektronski potpis projektanta od 16.01.2020. godine);
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-163/2, od 16.10.2019. godine i rješenje o ispravci tehničke greške, broj 11-163/4, od 09.06.2020. godine;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-116, od 24.10.2019. godine, kojom se potvrđuje da je Garkavets Oleg, u cjelosti, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa, broj 11-163/2, od 16.10.2019. godine, kao i potvrda broj 11-116/1, od 09.06.2020. godine, izdata u skladu sa gore navedenim rješenjem o ispravci greške;



- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 20-67/5, od 29.01.2020. godine, da je investitor izmirio naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdjevanju Crnogorskog primorja, a u skladu sa obračunom broj 20-67/5, od 29.01.2020. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-417/20-126, od 13.02.2020, da je investitor izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, na kat. parceli br. 763/1 KO Budva, broj 06-062-U-1833/1, od 09.07.2018. 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 vodosnabdjevanje 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 ispitalo 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. 763/1 KO Budva, čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku br. 12 i da je na ovoj urbanističkoj parceli planiran jedan objekat spratnosti P+3, maksimalne površine u osnovi 196 m² i maksimalne BRGP objekta 784 m².

Poređenjem zadatih urbanističkih parametara za urbanističku parcelu i dostavljenih podataka koji se odnose na bruto površinu postojećeg objekta br. 1, na kat. parceli br. 763/1 i objekta na kat. parceli br. 763/2 KO Budva (koje čine urb. parcelu br. 15, u bloku 12), utvrđeno je da su postojeća dva objekta izgrađena u skladu sa DUP-om "Podkošljun". Naime, na osnovu dostavljenih podataka iz Elaborata bruto površina za oba izgrađena objekta na kat. parcelama br. 763/1 i 763/2 KO Budva, utvrđeno je da isti zajedno nisu prekoračili DUP-om zadate urbanističke parametre za ovu urbanističku parcelu.

Ukupna površina osnova ova dva objekta iznosi 193 m² (94 m² + 99 m²), a Plan je dao maksimalnu osnovu objekta 196 m², što znači da je ista manja od maksimalno zadate Planom. Takođe, ukupna BRGP ova dva objekta iznosi 768,26 m² (392,52 m² + 375,74 m²), a DUP je dao maksimalnu BRGP objekta 784 m², što znači da je ista manja od maksimalno zadate Planom. Oba objekta su spratnosti P+2+Pk, a Planom zadata maksimalna spratnost iznosi P+3. Ispoštovan je i odnos prema zadatoj građevinskoj liniji, a što je potvrđeno Elaboratom parcelacije za ovu urbanističku parcelu.

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni objekat br. 1, na kat. parceli br. 763/1 KO Budva izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji djela objekta, a 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

Danijela Marotić

Samostalni savjetnik I,
Deša Simović, dipl. pravnik

Deša Simović

Pa. S E K R E T A R, a
Stevo Davidović



Dostavljeno :

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

Na osnovu smjernica DUP "Podkošljun" (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 26/08), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-1833/7-2018 od 19.06.2020. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta objekta, spratnosti P+2+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli 763/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br.15, u bloku 12, u zahvatu DUP „Podkošljun“.

SS4 - Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine (spratnost P+3. Planirani indeks zauzetosti je 0.57, a planirani indeks izgrađenosti je 2.28).

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

Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjtljenje, 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.