



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +38233451287, e-mail:
urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-062-U-1070/10-2018
Budva, 27.07.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Vučković Dragana iz Budve, broj 06-062-U-1070/1, od 27.06.2018. 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, 11/19 i 82/20) 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 VUČKOVIĆ DRAGANU iz Budve**, legalizacija dijela objekta (potkrovlje) označenog u listu nepokretnosti, kao PD22, na etaži potkrovlja ukupne neto površine 114m², koji se nalazi u stambenom objektu, izgrađenom na dijelu kat.parcele br. 766/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 26, u bloku 12, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela 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 dijela 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

Vučković Dragan iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 066-062-U-1074/1, od 27.06.2018. godine, za legalizaciju dijela objekta (potkrovlje) izgrađenog na katastarskoj parceli br. 766/2 KO Budva.

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

- Rješenje Sekretarijata za urbanizam, broj 06-061-U-1658/37, od 20.05.1999.godine, koji je TRPESKI NATAŠI iz Budve, odobrena izgradnja stambenog objekta na građevinskoj parceli broj 766/2 KO Budva, razvijene građevinske bruto površine 376,08 m², spratnosti: P+1+Pk;

- Rješenje Sekretarijata za urbanizam, broj 06-061-U-1790/119, od 17.05.1999. godine, kojim je odobrena RUCOVIĆ GAVRILU iz Budve, izgradnja dvojnog stambenog objekta na građevinskoj parceli broj 766/6 KO Budva, razvijene građevinske bruto površine 642,25 m², spratnosti P+1+Pk;

- Elaborat bruto površina objekta, broj 02-3966/98/8, od 18.06.2018. godine, koji je izradio "GEO IN" d.o.o. Budva, prema kojem ukupna BRGP objekta iznosi 1.336,65m², a potkrovlja 153,21m²;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima parcelacije po DUP-u na kat.parcelama br. 766/2 i 766/9 KO Budva, broj 02-3966/2-374/18 od 22.11.2018. godine, koji je izradio "GEO IN" d.o.o. Budva;
- Izvještaj privrednog društva "Crta" d.o.o. Podgorica, S-137/21, od 19.03.2021. godine, o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kojem je, između ostalog, revident utvrdio da se lokacija postojećeg stambenog objekta nalazi u zoni stambene namjene - stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove S4 prema DUP-u "Podkošlju", te da je izgrađeni stambeni objekat na kat. parceli 766/2 KO Budva, koja je u sastavu urbanističke parcele br. 26, blok 12, prihvaćen DUP-om "Podkošljun" u istom obliku, površini i spratnosti i da je njegova postavka u skladu sa građevinskom i regulacionom linijom i da je izgrađeni stambeni objekat prepoznat i zadržan u DUP-u "Podkošljun". Dalje je navedeno, da indeks zauzetosti prema DUP-u "Podkošljun", iznosi 0,54 (P=398m²), a ostvareni indeks zauzetosti izgrađenog objekta iznosi 0,54 (P=396m²), indeks izgrađenosti po planu iznosi 2,16, a ostvareni indeks zauzetosti objekta je 1,81; bruto građevinska površina objekta po planskom dokumentu iznosi 1594 m², a ostvarena izgrađenim objektom je BRGP 1336,65 m². Maksimalna spratnost objekta planom dozvoljena je P+3, a ostvarena P+2+Pk, da visinske kote objekta DUP-om "Podkošljun" nijesu zadate, da se objekat nalazi na orto foto snimku.
- Izjava revidenta "CRTA" d.o.o. Podgorica, da je bespravni objekat na kat. parceli br. 766/2 KO Budva, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a "Podkošljun";
- Analiza privrednog društva o ispitivanju statičke i seizmičke sigurnosti objekta, urađen od strane "Angelini" d.o.o. Podgorica, broj 37/21, od 20.04.2021. godine, za stambeni objekat, na kat. parceli br. 766/2 KO Budva, BRGP 1336,65 m², spratnosti P+2+Pk (stan PD22, na potkrovlju), vlasništvo Vučković Dragana;
- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta da je bespravni objekat neto površine preko 500 m² data od "Angelini" d.o.o. Podgorica, da je gore navedeni objekat stabilan i siguran za upotrebu;
- List nepokretnosti - izvod br. 2710, od 15.04.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, i list nepokretnosti - prepis br. 2710, od 26.07.2021.godine, preuzet sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, prema kojima su kao nosioci prava sukorišćenja, na zemljištu na kat. parceli br. 766/2 KO Budva, upisani Vučković Dragan iz Budve u obimu prava 15/22, Trpeska Nadežda iz Budve, u obimu prava 2/22 i Janjčić Tatjana iz Budve, u obimu prava 5/22, a kao nosilac prava svojine posebnog dijela na etaži u objektu br. 1, potkrovlja, označenom u listu nepokretnosti, kao stambeni prostor PD22, ukupne neto površine 114m², izgrađenom na predmetnoj kat. parceli, u cjelosti, upisan, Vučković Dragan iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", na predmetnom PD, upisan je dana 25.02.2002. godine, teret "Nema dozvolu;



- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-430/21-88/2, od 02.07.2021.godine,

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/21-41, od 06.07.2021. godine, kojom se potvrđuje da je Vučković Dragan, u cjelosti, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbanu sanaciju shodno rješenju tog organa, broj 11-430/21-88/21-41, od 02.07.2021. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 21-1767/9, od 27.05.2021. godine, da je investitor Vučković Dragan, platio naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela stambenog objekta (potkrovlja) izgrađenog na kat. parceli 766/2 KO Budva, a po obračunu broj 199/21, od 19.05.2021. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/21-623, od 09.06.2021. godine, da je investitor Vučković Dragan, 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.06-062-U-1070/1 od 27.06.2018.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, 11/19 i 82/20), 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, 11/19 i 82/20), 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) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500 m² u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu;

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji, u skladu sa članom 154, 158 i 160 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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**

**Samostalni savjetnik I,
Desa Simović, dipl. pravnik**



**SEKRETAR,
Stevo Davidović**

Dostavljeno :

- Vučković Dragan
- Uprava za katastar i državnu imovinu -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-1070/10-2018 od 27.07.2021. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta objekta (potkrovlja), izgrađenog na dijelu katastarske parcele broj 766/2 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br.26, 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 0.54, a planirani indeks izgrađenosti je 2.16).

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.