



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-676/8-2018
Budva, 30.07.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Pribilović Nika iz Budve, broj 06-062-U-676/1, od 30.05.2018. 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 legalizacija dijela stambenog objekta označen u listu nepokretnosti, kao stan PD7, na drugom spratu, neto površine 58m², svojina Živković Dušana iz Budve, stan PD8, na drugom spratu, neto površine 31m² svojina Pokrajac Radojke iz Budve stan PD9 na drugom spratu, neto površine 23m² svojina Ličanin Bojane iz Budve, koji se nalaze u kolektivnom stambenom objektu, ukupne spratnosti P+2+Pk, izgrađenom na kat.parceli br. 1278/1 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 60, u bloku 1, 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

Pribilović Niko iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 066-062-U-676/1, od 30.05.2018. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1278/1 KO Budva.

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

- Rješenje Sekretarijata za urbanizam, broj 06-061-U-95/130, od 09.04.2021.godine, kojim je PRIBILOVIĆ K. NIKU iz Budve, odobrena izgradnja stambenog objekta na građevinskoj parceli broj 1278/1 KO Budva, razvijene građevinske bruto površine 435,84 m², (prizemlje 147,43m² + sprat 150,84m² + potkrovlje 137,57m²), spratnosti: P+1+Pk;



- Elaborat snimanja bruto površina objekta, koji je izradio "GEO IN" d.o.o. Budva, broj 02-3966/3-124/18, od 17.04.2018. godine, prema kojem ukupna BRGP kompletnog objekta iznosi 629,87m², spratnosti P+2+Pk;
- Izvještaji privrednog društva "Crta" d.o.o. Podgorica, broj S-138/21, broj S-139/21 i broj S-140/21 svi od 19.03.2021. godine, o postojanju dijelova bespravnog objekta (II sprat) 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 SS4 prema DUP-u "Podkošljun", te da je izgrađeni stambeni objekat na kat. parceli 1278/1 KO Budva, koja je u sastavu urbanističke parcele br. 60, blok 1, 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 objekat prepoznat i zadržan u DUP-u "Podkošljun". Dalje je navedeno, da indeks zauzetosti prema DUP-u "Podkošljun", iznosi 0,66 (P=162m²), a ostvareni indeks zauzetosti izgrađenog objekta iznosi 0,66 (P=162m²), indeks izgrađenosti po planu iznosi 2,65, a ostvareni indeks zauzetosti objekta je 2,58 maksimalna bruto građevinska površina objekta po planskom dokumentu iznosi 647 m², a ostvarena izgrađenim objektom je BRGP 629,87 m². Maksimalna spratnost objekta planom dozvoljena je P+3, a ostvarena P+2+Pk, da visinske kote objekta DUP-om "Podkošljun" nijesu zadate i da se objekat nalazi na orto foto snimku.
- Izjava revidenta "CRTA" d.o.o. Podgorica, od 17.03.2021. godine, da je bespravni objekat na kat. parceli br. 1278/1 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 "Vesing" d.o.o. Bar, broj 18/19, od 21.10.2019. godine, za stambeni objekat, na kat. parceli br. 1278/1 KO Budva, BRGP 629,87 m², spratnosti P+2+Pk, (stanovi PD7; PD8 i PD9) na drugom spratu;
- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta da je bespravni objekat neto površine preko 500 m² data od "Vesing" d.o.o. Bar, od 21.10.2019. godine, da je gore navedeni objekat stabilan i siguran za upotrebu;
- List nepokretnosti - izvod br. 2128, od 19.04.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva i list nepokretnosti - prepis br. 2128, od 27.07.2021.godine, preuzet sa sajta Uprave za katastar i državnu svojину, prema kojim je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu, na kat.parceli br. 1278/1 KO Budva, u cjelosti upisan Pribilović Niko iz Budve, a kao nosioci prava svojine na dijelovima objekta na drugom spratu, izgrađeni na naprijed navedenoj kat.parceli, upisani su: Živković Dušan iz Budve, na stambenom prostoru, površine 58m², označen u listu nepokretnosti, kao PD7; Pokrajac Radojka iz Budve, na stambenom prostoru, površine 31m², označen kao PD8; Ličanin Bojana iz Budve, na stambenom prostoru, površine 23m², označen kao PD9, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisan je teret, dana 03.04.2002.godine "nema dozvolu II sprat".
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-430/21-89/2, od 02.07.2021.godine, kojim je utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni dio objekta na kat.parceli 1278/1 KO Budva, II sprat ukupne površine 112,0m²;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/21-60, od 06.07.2021. godine, kojom se potvrđuje da je Pribilović Niko, u cjelosti, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbanu sanaciju za bespravni dio objekta, shodno rješenju tog organa, broj 89/2, od 02.07.2021. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 21-1767/9, od 27.05.2021. godine, da je investitor Pribilović Niko, platio naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela stambenog objekta (II sprata) izgrađenog na kat. parceli 1278/1 KO Budva, a po obračunu broj 198/21, od 19.05.2021. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/21-622, od 09.06.2021. godine, da je investitor Pribilović Niko, 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 (II sprata), br.06-062-U-676/1 od 30.05.2018.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 izvršenosti 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 vodosnabdjevanje 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**

D. Marotić

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

Desa Simović



Dostavljeno :

- Pribilović K. Niko
- Uprava za katastar i državnu imovinu -PJ Budva
- Direktoratu za inspekcijske 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-676/8-2018 od 30.07.2021. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 1278/1 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 60, u bloku 1, u zahvatu DUP-a „Podkošljun“.

SS4 - Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine (spratnost P+3. Planirani indeks zauzetosti je 0.66, a planirani indeks izgrađenosti je 2.65).

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 osvjetljenje, 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.