



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca broj 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451-287, urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-062-U-2290/8-2018
Budva, 30.03.2022.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, postupajući po zahtjevu Đakonović Selme za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1, spratnost Su+P+2+Kt, koji je izgrađen na kat.parceli 905 KO Petrovac, koja čini dio UP 17, blok B10 u zahvatu DUP-a "Petrovac- šira zona", na osnovu člana 104 stav 1 i 5 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17) i člana 157 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore" broj 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) donosi sledeće:

R J E Š E N J E

- 1. PREKIDA SE** postupak pokrenut po zahtjevu Đakonović Selme za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1, spratnost Su+P+2+Kt, koji je izgrađen na kat.parceli 905 KO Petrovac, koja čini dio UP 17, blok B10 u zahvatu DUP-a "Petrovac- šira zona", **do stupanja na snagu Odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore.**
2. Postupak kod ovog Sekretarijata će se nastaviti kada stupi na snagu odluka o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore, u vezi sa čim će ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti a u roku od 20 dana od dana stupanja na snagu odluke, pozvati podnosioca zahtjeva da dostavi dokaze propisane članom 158 stav 1 i 5 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 064/17).
- 3.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, obratila se Đakonović Selma sa zahtjevom za legalizaciju za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1, spratnost Su+P+2+Kt, koji je izgrađen na kat.parceli 905 KO Petrovac, koja čini dio UP 17, blok B10 u zahvatu DUP-a "Petrovac- šira zona".

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

- Elaborat etažne razrade objekta br.1 izgrađenog na kat.parceli 905 KO Petrovac, urađen od strane "Premijer" doo Herceg Novi, broj 19/18, ovjeren pred nadležnom Upravom za nekretnine pod posl.br.953-104-1888/18 od 20.06.2018.godine, uz konstataciju "krovna terasa nema građevinsku dozvolu; urađeno više stambenih prostora nego što je po glavnom projektu; suteran nema građevinsku dozvolu za stambene prostore",
- Elaborat terenskih podataka izvedenog stanja objekta sa iskazanim bruto površinama, urađen od strane "Premijer" doo Herceg Novi, broj 2/20 od 01.09.2020.godine,
- Rješenje Uprave za nekretnine P.J. Budva broj:919-104-UPI-3338/20 od 20.08.2020.godine, kojim se vrši promjena upisa u LN 179 KO Petrovac i na kat.parceli br.905 KO Petrovac vrši upis novog stanja izgrađenog objekta sa zabilježbom tereta,
- Saglasnost drugog suvlasnika, Sklender Sonje koja se odnosi na legalizaciju bespravnog dijela objekta na kat.parceli 905 KO Petrovac, data kod notara Branke Vuksanović, OV br.2428/2020 od 24.08.2020.godine.

Nakon upućenog poziva za dopunu br. 06-062-U-2290/4-18 od 25.12.2020.godine, dana 08.07.2021.dostavljen je i:

- Izvještaj revidenta "MMK Control" doo Bar od 07.07.2021.godine o postojanju bespravnog objekta na ortofoto snimku iz člana 155 zakona i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta

➤ Izvještajem revidenta utvrđeno je :

- Postoji građevinska dozvola br.06-U-157/54 od 10.04.2009.godine kojom je odobrena dogradnja i nadogradnja stambenog objekta na UP br.17, blok br.10, koju čini kat.parcela 905 KO Petrovac , BRGP: 450,42m² za objekat, pokrivena površine 31,22m², otkrivena površine 8,40m², za garažu 86,06m². Odobrena spratnost objekta je G+P+2.
- Da je objekat stambene namjene i usklađen je sa lokacijom u DUP-u,
- Da veličina i oblik urbanističke parcele omogućavaju izgradnju ovakvog objekta uz uslov zadovoljena broja neophodnih garažnih ili parking mjesta ,
- Izgrađeni objekat je usklađen sa propisanom građevinskom linijom sa izuzetkom nestambenog prostora PD 7 , koji je ukupan.
- Da izgrađeni stambeni objekat nije usklađen u odnosu na građevinsku i regulacionu liniju i da je sporna njegova pozicija u odnosu na javnu površinu (saobraćajnicu) i susjedni objekat, jer je jedna njegova strana veoma blizu planirane saobraćajnice po DUP-u a jedan njegov dio – terase po vertikali, zalezi u susjednu kat.parcelu 340/2 KO Budva,
- Da je površina UP 56 - 162m²,
- Da je Indeks zauzetosti prema planskom dokumentu 42% , indeks izgrađenosti je 1% , BRGP iznosi 491m² a spratnost objekta P+2 ,
- Prema podacima o objektu , utvrđeno je da Indeks zauzetosti 42,9%, Indeks izgrađenosti je 2,09 % površina BRGP objekta je 1026,88m² , Spratnost izgrađenog objekta je Su+P+2+Kt.

➤ NAPOMENA revidenta od 07.07.2021 godine da objekat NIJE izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim oarametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a "Petrovac –šira zona"

➤ Revident konstatuje da je evidentno neznatno prekoračenje max odobrene površine pod objektima u odnosu na indeks zauzetosti, da je max odobrena BRGP značajno prekoračena, kao i planirana spratnost. Konstatuje i da je najveći problem ove urb.parcele i objekta na njoj što je investitor prilikom izgradnje odlučio da umjesto planiranih garažnih mjesta u etaži garaže izradi manje stanove (6 kom) pov.16-23m² , čime je stvoren problem nedostajućih 22 parking mjesta.

- Da se objekat ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara .

- Foto elaborat

- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,

- Prikaz sa orto foto snimka – MORT .

➤ Uvidom u internet prezentaciju Uprave za državnu imovinu i katastar, utvrdilo smo sledeće :

- Da je u LN 179 za KO Petrovac, upisana kat.parcela 905 KO Petrovac, porodična stambena zgrada pov.u osnovi 211m² i dvorište pov.281 m² na nosioce prava sukorišćenja Đakonović Selmu u obimu od 1/2 i Sklender Sonju u obimu 1/2.

U rubrici " tereti i ograničenja " upisane su zabilježbe za PD1, PD2, PD3, PD4, PD5, PD6, PD8.....PD21 " odstupanje od glavnog projekta ", za PD 1, PD2....PD6 "nema dozvolu za stambene prostore" i za PD22 " nema građevinsku dozvolu ".

Kako je utvrđeno da objekat nije izgrađen u skladu sa planskim dokumentom, to se postupak prekida do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Shodno priloženoj dokumentaciji i utvrđenom činjeničnom stanju , u skladu sa čl.157.st.3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore "broj 064/17) i člana 104.st.1 Zakona o upravnom postupku("Sl.list Crne Gore" broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donijeto je Rješenje kao u dispozitivu.

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.

Samostalni savjetnik I
Kuljača Andrijana , dipl.pravnik

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhiva

