



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: UPI -06-332/22-512/2
Budva, 18.10.2022.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, postupajući po zahtjevu "Trustgroup" d.o.o. Budva, za legalizaciju dijela bespravnog turističkog objekta (stambenih prostora PD32, PD6-PD65 na 1.etaži podruma, bazena PD66 na 2.etaži podruma i korvne terase PD67 na 5.spratu), spratnost 3P+P+5, koji je izgrađen na kat.parceli 2521/2 KO Budva, koja čini dio UP br. 90, u zahvatu LSL-a "Komoševina I", 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 "Trustgroup" d.o.o. Budva za legalizaciju dijela bespravnog turističkog objekta (stambenih prostora PD32, PD6-PD65 na 1.etaži podruma, bazena PD66 na 2.etaži podruma i korvne terase PD67 na 5.spratu), spratnost 3P+P+5, koji je izgrađen na kat.parceli 2521/2 KO Budva, koja čini dio UP br. 90, u zahvatu LSL-a "Komoševina I", **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).

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, obratila se Jakić Ljubinka kao punomoćnik "Trustgroup" d.o.o. Budva ,sa zahtjevom za legalizaciju dijela bespravnog turističkog objekta (stambenih prostora PD32, PD6-PD65 na 1.etaži podruma, bazena PD66 na 2.etaži podruma i korvne terase PD67 na 5.spratu), spratnost 3P+P+5, koji je izgrađen na kat.parceli 2521/2 KO Budva, koja čini dio UP br. 90, u zahvatu LSL-a "Komoševina I".

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

- Punomoćje za zastupanje dato Jakić Ljubinki pred notarom Daliborom Kneževićem, broj UZZ.br.220/18 od 23.03.2018.godine,
- Elaborat snimanja i etažne razrade posebnih dijelova objekta br.1 (PD32, PD62-67) izgrađenog na kat.parceli 2521/2 KO Budva, urađen od strane "Premijer" doo Herceg Novi, broj 19/18, ovjeren pred nadležnom Upravom za nekretnine pod posl.br.953-104-2397/18,
- Kopija rješenja Uprave za nekretnine PJ Budva, broj: 954-104-U-4991/18 od 19.10.2018.godine, kojim se vrši zabilježba u "G"listu lista nepokretnosti br.1683 KO Budva, postojanje rekonstrukcije poslovnog prostora PD32 na 1.etaži suterena i dogradnja bazena PD66 na 2.etaži suterena i krovne terase PD67 na etaži 5.sprata,
- List nepokretnosti 1683 KO Budva u kome je na kat.parceli 2521/2 KO Budva površine 703m², koja je u vlasništvu "Trustgroup" d.o.o. Budva, uknjiženo dvorište pov.204m² i turistički objekat pov.u osnovi 499m², spratnosti 3P+P+4, a u rubrici " podaci o teretima i ograničenjima " upisane su zabilježbe " Objekat nema upotrebnu dozvolu" i "Rekonstrukcija posl.prost. PD32 pov.304 m² u st pros. PD 32 pov.65m², PD62 površine 51 m², PD63 površine 69 m², PD64 površine 44 m², PD 65 površine 74 m² na 1P, dogradnja bazena PD66 površine 64m² na 2P i krovne terase PD67 površine 278m² na P5, bez građevinske dozvole".
- Elaborat izvedenog stanja objekta sa prikazom bruto površina po etažama objekta br.1, urađen o dstrane "Geodron" doo Budva iz jula 2022.godine, po kome je utvrđena ukupna bruto površina objekta od 3.321,00m²
- Izveštaj revidenta " Medmex architects" doo Rožaje od 06.07.2022.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 :

- Da je objekat br.1 izgrađen na dijelu UP90 odnosno na kat.parceli 2521/2 KO Budva,
- Da je namjena objekta br.1 turistički objekat , a da je prema planskom dokumentu Prilog planirana namjena površina za ovu lokaciju hoteli T1-površine za turizam, pa se zaključuje da je namjena izgrađenog objekta br.1 usklađena sa namjenom parcela odnosno lokacijom,
- Da je predmet legalizacije dijelovi zgrade-objekta br.1, turistički objekat i to :PD32- stam.prostor pov.65m² na etaži suterena I, PD62- stam.prostor pov.51m² na etaži suterena I, PD63- stam.prostor pov.69m² na etaži suterena I, PD64- stam.prostor pov.44m² na etaži suterena I, PD65- stam.prostor pov.74m² na etaži suterena I, PD66- bazen pov.64m² na etaži suterena II, PD67- k.terasa pov.278m² na etaži P5,
- Prema priložima Plan parcelacije i Prilogu regulacije se vidi da je lokacija predmetnog bespravnog objekta br.1 dio UP90, odnosno kat.parcela 2521/2 KO Budva, upisana na vlasnika bespravnog objekta. Preklapanjem iz geodetskog elaborata sa urbanističkom parcelom uviđa se da dio objekta zalazi u kat.parcelu 2521/5 i 2521/13 KO Budva, koje su takođe upisane na vlasnika bespravnog objekta, pa je usklađenost objekta sa osnovim urbanističkim parametrima obračunata za površinu tri kat.parcele (2521/2, 2521/5 i 2521/13 KO Budva) koji se poklapa sa UP 90. Ova površina iznosi 1233,04m².
- Predmetni objekat je evidentiran planskim dokumentom ali upoređujući sa stanjem iz geodetskog elaborata objekat je povećao horizontalni odnosno vertikalni gabarit,
- Prema planskom dokumentu planiranu urb.parametri za ovu UP su :
 - Površina UP90 je 1816m²
 - Spratnost 2Su(2Po)+P+4
 - Index zauzetosti je 0,30
 - Index izgrađenosti 1,50
 - Površina pod objekta 545m²
 - BRGP je 2724m².
- Za dio UP90 koji obuhvata kat.parcelu 2521/2, 2521/5 i 2521/13 KO Budva je površine 1233,04m² pa proizilazi da je dozvoljena površina pod objektom 369,91m² a BRGP:1849,56m² .
- Prema geodetskom elaboratu i elaboratu bruto predmetni objekat br.1 ima spratnost 3Su+P+4+Kt, ukupna BGP iznosi 3321m² a bez suterenskih garaža koje služe za garažiranje iznosi 2693,52m².
- Površina osnove objekta prema geodetskom elaboratu iznosi 499m², indeks zauzetosti 0,40 (na površinu dijela UP) i indeks zauzetosti 2,18(na površinu dijela UP), u vezi sa čim se zaključuje da nisu ispoštovana pravila parcelacije jer su prekoračeni svi planirani urbanistički parametri,
- Preklapanjem stanjem urbanističke parcele sa katastarskim stanjem i objektom na terenu zaključuje se da pozicija predmetnog objekata nije usklađena sa građevinskom i regulacionom linijom , kao i njen položaj prema susjednim parcelama i u odnosu na javne površine.
- Da je Indeks zauzetosti prema planskom dokumentu 0,30 , indeks izgrađenosti je 1,50, BRGP iznosi 1849,56m² , spratnost objekta je 2Su(2Po)+P+4, 16,50 visina objekta iznad zemlje bez sut.etaža 22,70 sa visinama 2 etaže suterena,
- Prema podacima o objektu , utvrđeno je da Indeks zauzetosti 0,40, Indeks izgrađenosti je 2,18 , BRGP objekta je 2693,52m² (površina suterenskih etaža koji služe za garažiranje),. Spratnost izgrađenog objekta 3Su+P+4+Kt, 18,78 visina objekta iznad zemlje bez sut.etaža 27,18 sa visinama 3 etaže suterena.
- Ostvareni parametri su obračunati za cjelokupni objekat prema elaboratu bruto na dijelu UP90 površine 1233,04m² koji obuhvata kat.parcele 2521/2, 2521,5 i 2521/13 KO Budva , u vlasništvu vlasnika bespravnog objekta "Trustgroup" d.o.o. Budva.

➤ Izjava revidenta od 06.07.2022 godine da objekat NIJE izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta LSL-a "Komoševina I " .

- 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 .

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 Andrija, dipl.pravnik

Kuljača

Dostavljeno :

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

