



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca broj 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039, urbanizam.bd@budva.me

Broj: UPI 06-332/24-635/3
Budva, 08.10.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, postupajući po zahtjevu Goldina Natalii za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta (stana PD22 na etaži 4. sprata), spratnosti Su+P+4+Pk, izgrađenog na kat. parceli br. 1843 KO Budva, koja čini veći dio urb. parcele br. 7-1, a manjim dijelom ulazi u sastav urb. parcele br. 7-2, u bloku 7, u zahvatu DUP-a "Babin do" na osnovu člana 104 stav 1 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

- PREKIDA SE** postupak pokrenut po zahtjevu Goldina Natalii za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta (stana PD22 na etaži 4. sprata), spratnosti Su+P+4+Pk, izgrađenog na kat. parceli br. 1843 KO Budva, koja čini veći dio urb. parcele br. 7-1, a manjim dijelom ulazi u sastav urb. parcele br. 7-2, u bloku 7, u zahvatu DUP-a "Babin do", **do stupanja na snagu Odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore.**
- 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 Goldina Natalii se zahtjevom broj UPI 06-332/24-635/1, od 20.09.2024. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta (stana PD20 na etaži 3. sprata), spratnosti Su+P+4+Pk, izgrađenog na kat. parceli br. 1843 KO Budva, koja čini veći dio urb. parcele br. 7-1, a manjim dijelom ulazi u sastav urb. parcele br. 7-2, u bloku 7, u zahvatu DUP-a "Babin do".

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija :

- Elaborat originalnih terenskih podataka posebnog dijela (stana PD22 na etaži 4. sprata) objekta izgrađenog na kat. parceli br. 1843 KO Budva, koji je urađen od strane "Ekvidistanca" doo Bar, br. 339/18, ovjeren u Upravi za nekretnine- PJ Budva, pod brojem 953-104-2723 dana 02.07.2018. godine.
U zapisniku ovog elaborata navedeno je da je ukupna bruto građevinska površina dijela objekta- stana PD22 iznosi 74,1m², a ukupna neto građevinska površina dijela objekta- stana PD22 iznosi 64 m²".
- Original lista nepokretnosti- izvod br. br. 1975 KO Budva, od 23.05.2024. godine, u kome je na kat. parceli br. 1843 KO Budva, površine 524 m², koja je u sukorišćenju Ljumović Gorana (obim prava 150/1048), Ljumović Zorana (obim prava 150/1048) i Vukadinović Nataše (obim prava 374/524), upisano dvorište površine 86 m² i porodična stambena zgrada, površine u osnovi 438 m², spratnosti 1P+P+4+Pk, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisane su zabilježbe za objekat "Prekoračenje dozvole u osnovi, suterenu, prizemlju i 1. spratu" i "Nema dozvolu 2. sprat, 3. sprat, 4. sprat i potkrovlje",

U predmetnom listu na etaži 4. sprata je upisan stan PD22 površine 64m² koji je u svojini Goldina Natalii.

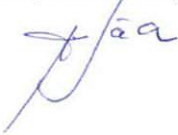
- Geodetski elaborat izvedenog stanja objekta sa prikazom bruto površina objekta izgrađenog na kat. parceli br. 1843 KO Budva, koji je urađen od strane "GeoJug" doo Budva, od 03.09.2024. godine, prema kome ukupna bruto površina objekta iznosi 2327 m², odnosno prema etažama: suterena (garaža) 114,70 m² + prizemlje 422,30 m² + 1. sprat 394 m² + 2. sprat 394 m² + 3. sprat 394 m² + 4. sprat 390,30 m² + potkrovlje 217,50 m², a ukupna BRGP iznosi 2212,30 m²,
- Izvještaj revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje, br. 628-9/24, od 07.09.2024. godine o postojanju bespravnog dijela objekta (stambenog prostora PD20) na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano:
 - Da je predmet ovog Izvještaja posebni dio objekta (stambeni prostor PD22 na etaži 4. sprata) sagrađen na kat. parceli br. 1843 KO Budva, koja čini dio urb. parcele br. 7-1, u bloku 7, u zahvatu DUP-a "Babin do";
 - Da u dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, namjena predmetnog objekta je porodična stambena zgrada, a prema planskom dokumentu DUP-a "Babin do", namjena predmetne lokacije je stanovanje- izuzeci od pravila građenja;
 - Da u dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, lokacija predmetnog objekta je kat. parcela br. 1843 KO Budva, koja preklapanjem sa urb. parcelom br. 7-1, u bloku 7, DUP-a "Babin do", daje pripadajuću površinu dijela urb. parcele u površini od 486,26 m² i da je prilikom izrade planskog dokumenta predmetni objekat evidentiran u manjem horizontalnom i vertikalnom gabaritu u odnosu na stanje prema geodetskom elaboratu;
 - Da dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, preklapanjem stanja objekta iz geodetskog elaborata preko urb. parcele br. 7-1, u bloku 7, DUP-a "Babin do", predmetni objekat prelazi regulacionu i građevinsku liniju. Isto tako objekat svojim gabaritom prelazi preko planiranih instalacija vodova, fekalne kanalizacije, atmosferske kanalizacije, telekomunikacija i elektroenergetskih instalacija, a takođe je dijelom izgrađen na susjednoj urb. parceli i zalazi u planirani trotoar u okviru planirane saobraćajnice;
 - Da u dijelu usklađenosti objekta sa urbanističkim parametrima, površina urb. parcele br. 7-1, u bloku 7, DUP-a "Babin do" iznosi 542,27 m², a površina dijela urb. parcele koju čini kat. parcela br. 1843 KO Budva iznosi 486,26 m²; da zadati urb. parametri za dio urb. parcele br. 7-1 iznose: Indeks zauzetosti: 0,63; Indeks izgrađenosti: 3,00; BRGP objekta: 1458,78 m² i spratnost objekta P+4+Pk, a da ostvareni urb. parametri za dio urb. parcele br. 7-1 iznose: Indeks zauzetosti : 0,90 ; Indeks izgrađenosti: 4,55; bruto površina objekta: 2327 m² (BRGP 2212,06 m² bez suterena) i spratnosti objekta: Su+P+4+Pk;
 - Da objekat koji je predmet legalizacije se ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.
 - U napomeni revident je naveo da su urb. parametri obračunati za dio urb. parcele koji obuhvata dio kat. parcele površine 1843 KO Budva u površini 486,26 m².
- Prikaz sa orto foto snimka (vertikalni i kosi snimci) – web sajt Ministarstva održivog razvoja i turizma, (prilog 1);
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala Uprave za nekretnine Crne Gore (prilog 2);
- Foto elaborat koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta (prilog 3)
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta DUP-a "Babin do", za urb. parcelu br. 7-1, u bloku 7;
- Izjavu revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje, od 07.09.2024. godine, da objekat- porodično stambena zgrada (posebni dio na etaži 4. sprata PD22 površine 57 m²) na kat. parceli br. 1843 KO Budva, **nije izgrađen** u skladu sa osnovniom urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a „Babin do“, za pripadajući dio urb. parcele br. 7-1, u bloku 7.

Kako je utvrđeno da objekti nisu izgrađeni 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



VD Pomoćnika sekretar-a
Milica Mazarak



Dostavljeno :

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