

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-1046/350-2018.

Budva, 09.05.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Marković Ljuba iz Budve, broj 06-062-U-1046/1, 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 i 11/19) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE **MARKOVIĆ LJUBU iz Budve**, legalizacija bespravno izgrađene etaže potkrovlja, površine 52,89 m², u dvojnog stambenom objektu, ukupne spratnosti P+1+Pk, na katastarskoj parceli br. 1966/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 2C-29, u okviru bloka 2C, u zahvatu DUP-a "Babin do", a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekata, koji je izradio "GEO IN" d.o.o. Budva, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-1045/18 od 05.04.2018. godine; Projektom izvedenog stanja, broj 14/2018, od 28.12.2018. godine, koji je izradio "Atrium" d.o.o. Budva i Revizijom istog, broj 13/19, od januara 2019. godine, koju je izradio "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica.
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 dijela bespravnog objekta iz DUP-a "Babin do".
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

Marković Ljubo iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1046/1, od 27.06.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta (etaže potkrovlja), izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1966/1 KO Budva.

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

- Fotokopija građevinske dozvole - rješenje, broj 32-9/94/1-66, od 19.12.1966. godine, kojim je Marković Ivu iz Budve, odobrena izgradnja dvojne stambene zgrade, na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest. zem. 438/5, 6 (52, 53) KO Budva;
- Kopija plana sa identifikacionim nalazom geodete Čepić Miladina, prema kojem čest. zem. 438/5 i 438/6 KO Budva, po starom katastru, odgovaraju kat. parceli br. 1966 i 1967 KO Budva, po novom katastru;
- List nepokretnosti - prepis br. 676, od 02.10.2018. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli 1966/1 KO Budva, kao i nosilac prava svojine na objektu br. 1, koji se nalazi na predmetnoj parceli, u cjelosti, upisan Marković Ljubo iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilježba "PD3 - potkrovlje, nema građevinsku dozvolu";
- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, koji je izradio "GEO IN" d.o.o. Budva, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-1045/18 od 05.04.2018. godine.



- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanja bruto površina po etažama zgrada 1 i 2, na kat. parceli 1966/1 KO Budva, koji je izradio "GEO IN" d.o.o. Budva, broj 02-3966-3/200/18, od 15.06.2018. godine, prema kojem je ukupna bruto površina objekta 288,63 m² (Prizemlje: 96,67 m² + I sprat: 100,77 m² + Potkrovlje: 91,19 m²);
- Projekat izvedenog stanja, broj 14/2018, od 28.12.2018. godine, koji je izradio "Atrium" d.o.o. Budva;
- Revizija glavnog projekta, broj 13/19, od januara 2019. godine, koju je izradio "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica;
- Izjava revidenta "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica, da je objekat izgrađen uz skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta, od 13.03.2019. godine;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-31/2, od 05.03.2019. godine;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-16/1 od 05.03.2019.godine, kojom se potvrđuje da su Marković Ljubo i Marković Milivoje, u cjelosti, izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-31/2, od 05.03.2019. godine;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-967/1, od 26.03.2019. godine, da su investitori Marković Ljubo i Milivoje, platili dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat. parcelama 1966/1 i 1966/2 KO Budva, a po obračunu broj 104/19 od 19.03.2019. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-213-319, od 25.03.2019. godine, da je investitor Marković Ljubo, izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije dijela bespravnog objekta, broj 06-062-U-1046/1, 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 i 11/19), 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 i 11/19), 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) projekat izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m² koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;
- 5) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 6) izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 7) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 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, kao i da je uvidom u DUP "Babin do", u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno da kat. parcela br. 1966/1 KO Budva, površine 360 m², čini dio urbanističke parcele br. 2c-29, u bloku br. 2c na kojoj je planiran objekat maksimalne spratnosti P+2+Pk, maksimalne površine u osnovi 144 m² (Iz=0,40) i maksimalne BRGP objekta 576 m² (Ii=1,6) utvrđeno je da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, to su se u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta, 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 :

- Podnosiocu zahtjeva
- Uprava za nekretnine - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu

Na osnovu smjernica DUP-a "Babin Do" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi" br. 11/12), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-1046/350-2018, od 09.05.2019. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, investitora Marković Ljuba, izgrađenog na kat. parceli br. 1966/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 2C-29, u bloku 2C, u zahvatu DUP-a "Babin do".

- **Zona S1** (stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6)

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

Prilikom obade fasade izbegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim 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 uglu 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

Na parcelama *jednoporodičnog stanovanja* prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama *višeporodičnog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima*, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

