

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-103/7/50-2018

Budva, 03.06.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Đomparić Aleksandra iz Novog Sada, broj 06-062-U-103/1, od 09.02.2018. godine, na osnovu člana 154 stav 3 i člana 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", 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 **ĐOMPARIĆ ALEKSANDRU iz Novog Sada**, legalizacija dijela bespravnog objekta- etaže potkrovlja, neto površine 55 m² u stambenom objektu br. 2, ukupne spratnosti P+1+Pk, na dijelu katastarske parcele br. 1999/1 KO Budva, koji čini urbanističku parcelu br. 7-7, u okviru bloka 7, u zahvatu DUP-a "Babin do", a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta br. 2, koji je izradio "Geos" doo Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine- PJ Budva, pod brojem 953-104-2206/17 od 26.12.2017. godine; Projektom izvedenog stanja koji je izradio "Atrium" doo Budva od 08.04.2019. godine i Revizijom projekta izvedenog stanja br. 773/19, od aprila 2019. godine, koju je izradio "Sedam-Ing" doo 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 stambenog 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

Đomparić Aleksandar iz Novog Sada, obratio se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj, zahtjevom br. 06-062-U-103/1, od 09.02.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br. 2 (etaže potkrovlja), koji je izgrađen na katastarskoj parceli br. 1999/1 KO Budva.

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

- Fotokopija građevinske dozvole- rješenje br. 06-U-7/18, od 10.03.1983. godine, kojim je na ime Đomparić Aleksandra i Ivković- Đomparić Vladislave, iz Novog Sada, odobrena izgradnja dvojne porodične stambene zgrade, bruto razvijene površine 270,84 m², na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest. zem. 486 KO Budva;

- Kopija plana sa identifikacionim nalazom "Geos" doo, prema kojem čest. zem. 486 KO Budva, po starom premjeru, odgovara kat. parceli br. 1999/1 KO Budva, po novom katastru;



- List nepokretnosti - prepis br. 2125, od 05.04.2019. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli 1999/1 KO Budva upisani Đomparić Aleksandar (obim prava 3/10), Đomparić- Ivković Vladislava (obim prava 3/10), Kapisoda Gojko (obim prava 2/10) i Čolović Miloš (obim prava 1/5), a kao nosioci prava svojine na objektu br. 2, koji se nalazi na ovoj kat. parceli, upisani su Đomparić Aleksandar (obim prava 1/2) i Đomparić- Ivković Vladislava (obim prava 1/2), a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilježba "postojanja objekta br.2, porodične stambene zgrade površine u osnovi 65m², spratnosti P+1+Pk, sa posebnim djelovima objekta PD1, PD2, PD3 i PD4 i potkrovlje nema građevinsku dozvolu. Elabotar etažne razrade ovjeren u spisak prijava br.206/17";

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, koji je izradio "Geos" doo Podgorica i koji je ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-2206/17 od 26.12.2017. godine (spisak prijava br. 206/17);

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanja bruto površina po etažama dvojnog stambenog objekta (novo stanje: zgrada br. 1 i zgrada br. 2), na kat. parceli 1999/1 KO Budva, koji je izradio "Geos" doo Podgorica, broj 255/18, od 18.06.2018. godine, prema kome ukupna bruto površina dvojnog stambenog objekta spratnosti Su+P+1+Pk, iznosi: 442,06 m² (suteran: 71,53m², prizemlje: 166,98m², I sprat: 137,92m² i potkrovlje: 65,63m²);

- Projekat izvedenog stanja, koji je izradio "Atrium" doo Budva, od 08.04.2019. godine;

- Revizija glavnog projekta izvedenog stanja, broj 773/19, od aprila 2019. godine, koju je izradio "Sedam-Ing" doo Podgorica;

- Izjava revidenta "Sedam-Ing" doo Podgorica, od 09.04.2019. godine, koja potvrđuje da je objekat izgrađen uz skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta;

- Analiza privrednog društva "Građevinske konstrukcije Bijelić" doo Kotor, koje je ispitalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog dijela objekta čija je neto površina manja od 500 m²;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva, broj 11-55/2, od 19.04.2019. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva br. 11-30/2, od 19.04.2019. godine, kojom se potvrđuje da je Đomparić Aleksandar na osnovu Rješenja broj 11-55/2, od 19.04.2019. godine, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za dio u kojem je objekat nelegalan;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-1093/8, od 07.05.2019. godine, da je investitor Đomparić Aleksandar, platio dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 1999/1 KO Budva, po obračunu br. 172/19 od 25.04.2019.g;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj 21-213-661, od 07.05.2019. godine, da je investitor Đomparić Aleksandar, izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta, broj 06-062-U-103/1, od 09.02.2018. 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 važećeg plana, 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 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 dio kat. parcele br. 1999/1 KO Budva, čini urbanističku parcelu br. 7-7, u bloku br. 7 na kojoj je planiran objekat maksimalne spratnosti P+3+Pk, maksimalne površine u osnovi 177,24 m² (Iz=0,40) i maksimalne BRGP objekta 886,20 m² (Ii=2) utvrđeno je da je postojeći dvojni stambeni 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 br. 2, 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
- Upravi za nekretnine - PJ Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivi



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-103/7/50-2018, od 03.06.2019. godine, su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, spratnosti P+1+Pk, investitora Đomparić Aleksandar iz Novog Sada, izgrađenog na dijelu katastarske parcele br. 1999/1 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 7-7, u bloku 7, u zahvatu DUP-a "Babin do".

- **Zona S2** (stanovanje srednje gustine spratnosti do P+3+Pk, u blokovima br. 5a, 6 i 7 i djelovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0.40, a planirani indeks izgrađenosti je 2.00).

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 komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.