

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-761/10-2018

Budva, 20.08.2020. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Andrović Rada, broj 06-062-U-761/1 od 07.06.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 531/2 KO Buljarica I, koja čini urbanističku parcelu br. III-45, u zoni III, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi" br. 34/16), na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 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 Andrović Radu **legalizacija dijela bespravnog objekta br. 1**, površine u osnovi 107 m², spratnosti P1PN izgrađenog na kat. parceli br. 531/2 KO Buljarica I, koja čini urb. parcelu br. III-45, u zoni III, u zahvatu DUP-a "Buljarica I".
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta na kat. parceli br. 531/2 KO Buljarica I, koji je urađen od strane "Geo zeno" doo Podgorica, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva pod poslovnim brojem 467-104-1864/18 od 18.06.2018. godine, Projektom izvedenog stanja urađen od strane "A12 project" doo Podgorica ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 15.10.2019. godine i Revizijom broj 763-1/20, od 02.04.2019. godine, koju je izradio "7 Ing" doo Podgorica.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta br. 1 izgrađenog na katastarskoj parceli br. 531/2 KO Buljarica I u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a "Buljarica I".
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 4 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

Andrović Rade obratio se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva zahtjevom broj 06-062-U-761/1 od 07.06.2018. godine, za legalizaciju bespravnog dijela objekta izgrađenog na kat. parceli br. 531/2 KO Buljarica I, koja čini urbanističku parcelu br. III-45, u zoni III, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi" br. 34/16).

Uz predmetni zahtjev za legalizaciju i dopunu istog, dostavljena je sledeća dokumentacija:

- Elaborat geodetskog snimanja i etažne razrade stambenog objekta br. 1 izgrađenog na katastarskoj parceli br. 531/2 KO Buljarica I, koji je urađen od strane "Geo zeno" doo Podgorica i ovjeren u Upravi za nekretnine- PJ Budva pod brojem 467-104-1864/18 od 18.06.2018. godine.
- Uvjerenje Uprave za nekretnine- PJ Budva br. 467-104-1965/18, od 21.06.2018. godine, kojim se potvrđuje da na katastarskim planovima iz 1966. godine (premjer 1966. godine sa dopunskim premjerom 1976. godine), postoji objekat na kat. parceli br. 531/2 KO Buljarica I. Kat. parcela br. 531 KO Buljarica I bila je upisana u posjedovnom listu br. 19, po kulturi dvorište površine 500 m², kuća površine 91 m² i voćnjak površine 156 m², stanje na kraju 1983. godine.

- list nepokretnosti- prepis broj 754 KO Buljarica I u kome je na katastarskoj parceli br. 531/2 KO Buljarica I uknjižena porodična stambena zgrada, površine u osnovi 107m², spratnosti P1PN, sa posebnim djelovima objekta, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisane su zabilježbe: za objekat br. 1 "Nema dozvolu za 7m²", za PD1 "Nema dozvolu za 14 m²", za PD2 "Nema dozvolu" i za PD3 "Nema dozvolu".

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je našao da je isti osnovan iz sledećih razloga :

- Uvidom u dostavljeni Elaborat geodetskog snimanja i etažne razrade stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 532/1 KO Buljarica I, koji je urađen od strane "Geo zeno" doo Podgorica i ovjeren pred Upravom za nekretnine- PJ Budva, utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija dijela stambenog objekta broj 1, površine u osnovi 107 m², spratnosti P1PN, koji je izgrađen na kat. parceli br. 532/1 KO Buljarica I, u zahvatu DUP-a "Buljarica I".
- Uvidom u dostavljeni Elaborat bruto površina stambenog objekta na kat. parceli br. 532/1 KO Buljarica I, koji je urađen od strane "Geo zeno" doo Podgorica br. 19/04/18, od 15.04.2018. godine, prema kome ukupna BRGP objekta iznosi: 321,69 m² (prizemlje- 107,23 m², I sprat- 107,23 m² i potkrovlje- 107,23 m²).
- Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da je isti dograđen u skladu sa planskim dokumentom o čemu je izdato Uvjerenje ovog Sekretarijata poslovni broj 06-062-U-824/5 od 09.11.2018. godine.

Nadalje, u toku postupka legalizacije dijela objekta pribavljena je i sledeća dokumentacija:

- List nepokretnosti- prepis br. 754 KO Buljarica I, za objekat br. 1 na kat. parceli br. 532/1 KO Buljarica I, izdat od Uprave za nekretnine-PJ Budva, dana 07.08.2018. godine.

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV-11-419/20-16 od 27.02.2020. godine, kojom se potvrđuje da je Andrović Rade u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za dio objekta ukupne neto površine 203,16m² izgrađen na katastarskoj parceli 532/1 KO Buljarica I, na osnovu rješenja ove službe br. 11-430/20-24/2, od 27.02.2020. godine.

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" broj: 20-203/9 od 13.03.2020. godine, da je investitor Andrović Rade platio obaveze od 80% naknade za izgradnju regionalnog vodosnabdjevanja Crnogorskog primorja, povodom legalizacije objekta br. 1 izgrađenog na kat. parceli br. 531/2 KO Buljarica I, a po obračunu broj 93/20 od 10.03.2020. godine.

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda broj UPUV-21-411/20-260 od 16.03.2020. godine, da je Andrović Rade izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, a po obračunu broj 93/20 od 10.03.2020. godine.

- Projekat izvedenog stanja objekta izgrađenog na kat. parceli br. 532/1 KO Buljarica I, koji je izradilo privredno društvo "A12 project" doo Podgorica, sa elektronskim potpisom projektanta od 15.10.2019. godine.

- Izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja objekta broj 763-1/20, od 02.04.2020. godine, koji je izradilo privredno društvo "7 Ing" doo Podgorica.

- Izjava revidenta "7 Ing" doo Podgorica da je postojeći objekat br. 1 izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja urađenim od strane "A12 project" doo Podgorica, sa elektronskim potpisom revidenta od 30.03.2020. godine.

- Analizu statičke i seizmičke stabilnosti objekta – porodične zgrade Andrović Rada, broj 2257 od septembra 2019. godine, izrađen od strane "Oliver ing" doo Podgorica.

Članom 154 stav 3, 4, 6 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17), 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 paramteri su: namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji.

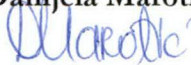
Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz važećeg planskog dokumenta, sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

Članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 64/17) propisano je da nakon što organ lokalne uprave utvrdi da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, dužan je da uputi poziv podnosiocu zahtjeva za legalizaciju, da u roku od 120 dana od dana prijema poziva, dostavi dokumentaciju propisanu ovim članom.

Kako je podnosilac zahtjeva, podnio potrebnu dokumentaciju nakon uvida u istu i važeći planski dokument DUP "Buljarica I" u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 64/17), utvrđeno je da su ispunjeni svi uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta br. 1 izgrađenog na katastarskoj parceli br. 532/1 KO Buljarica I, te je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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.

Rukovodilac Sektora za urbanizam
Danijela Marotić



Samostalni savjetnik I
Milena Antović, dipl.pravnik



SEKRETAR
Stevo Davidović



Dostavljeno :

- Podnosiocu zahtjeva;
- Upravi za nekretnine- PJ Budva;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta;
- Arhivi.

Na osnovu smjernica DUP „Buljarica I” (“Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi br. 34/16), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-761/10-2018 od 20.08.2020. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta izgrađenog na kat. parceli 531/2 KO Buljarica I, koje čine UP III-45 u zoni III, u zahvatu DUP „Buljarica I”.

MN – površine za mješovite namjene. Planirani indeks zauzetosti je 0,51, a planirani indeks izgrađenosti je 1,53.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Vrsta materijala za fasade - Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture sa elementima moderne, mora biti reprezentativna, svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent upotrebom tradicionalnih materijala i detalja.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje.

Ograde mogu biti cca 50% transparentne – staklo (neutralnih i nedominantnih boja) ili kovano gvožđe i cca 50% pune. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer).

Vrstu materijala za krovni pokrivač i njegov nagib - Krovovi su predviđeni ravni ili u kombinaciji ravnih i kosih, s tim da kose krovne površine budu manjeg volumena. Krovna atika kod ravnih krovova je cca 60cm. Ravni krovovi mogu biti kao prohodne terase ili neprohodne. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte i dijela prostora za postavljanje solarnih kolektora. Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač: kanalice ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravnih su 18-23°. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na terenu u nagibu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca. Ukoliko se povećava spratnost na 4 obavezno je projektovati ravan krov.

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi i ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje
- Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Vrate i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte .

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.

Postojeće podzide (suvomeđe) sačuvati na terenu, prezidati ih, ukoliko su urušene, na isti način kao i postojeće suvomeđe ili ako se kamen postavlja na betonoskoj podlozi fuge su upuštene. Nije dozvoljena izrada podzida od lomljenih kamenih ploča. Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.