

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-2465/10-2018

Budva, 13.10.2020. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Čurin Mirana u predmetu broj 06-062-U-2465/1, za legalizaciju bespravnog objekta broj 1, spratnosti P + Pk izgrađen na kat.parceli 2876/2 KO Maine , koja čini dio urbanističke parcele 89 u zoni C u zahvatu LSL "Milino brdo", na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18), i člana 18 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** Čurin Miranu legalizacija bespravnog objekta broj 1, namjene stanovanje, spratnosti P + Pk izgrađen na kat.parceli 2876/2 KO Maine , koja čini dio urbanističke parcele 89 u zoni C, u zahvatu LSL "Milino brdo".
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom o izvršenim radovima na terenu- etažne razrade objekta na kat. parceli br. 2876/2 KO Maine, koji je urađen od strane "Geo Dunja" doo Budva, i ovjeren pod poslovnim brojem 953-104-2692 pred Upravom za nekretnine- PJ Budva dana 27.07.2018.godine.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz LSL "Milino brdo".
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 3 dispozitiva ovog u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji .

O b r a z l o ž e n j e

Čurin Miran obratio se ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-062-U-2465/1 od 11.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta broj 1, spratnosti P + Pk izgrađenog na kat.parceli 2876/2 KO Maine , koja čini dio urbanističke parcele 89 u zoni C u zahvatu LSL "Milino brdo" Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat o izvršenim radovima na terenu- snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 2876/2 KO Maine, koji je urađen od strane "Geo Dunja" doo Budva, i ovjeren pod poslovnim brojem 953-104-2692 pred Upravom za nekretnine- PJ Budva dana 27.07.2018.godine.
- Elaborat o izvršenim radovima na terenu sa prikazom bruto površina za objekat br. 1 na kat. parceli br. 2876/2 KO Maini, koji je urađen od strane "Geo Dunja" doo Budva.
- Prepis lista nepokretnosti broj 522 KO Maini, u kome je na katastarskoj parceli 2876/2 KO Maini upisano postojanje objekta broj 1- porodična stambena zgrada, površine u osnovi 49 m², spratnosti P+Pk, za koji je upisan teret "Objekat nema građevinsku dozvolu"

Postupajući po službenoj dužnosti ovlašćeno lice ovog organa je ustanovilo da je objekat broj 1 izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama planskog dokumenta, Stranka je o rezultatima ispitnog postupka obavještena aktom ovog organa 06-062-U-2465/4-2018 od 29.07.2020. godine i pozvana da dostavi dokumentaciju potrebnu za donošenje rješenja o legalizaciji za objekat br.1.

Postupajući po aktu ovog organa 06-062-U-2465/4-2018 od 29.07.2020. godine, stranka je dostavila sledeću dokumentaciju :

- Potvrdu Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/20-47 od 02.10.2020.godine, kojom se potvrđuje da je naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni objekat izgrađen na kat.parceli 2876/2 KO Maine, spratnosti P+Pk,površine 73,75m² namjena stanovanje;
- Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnost bespravno sagrađenog objekta, urađen od strane pravnog lica "Angelini" d.o.o. Podgorica broj 56/20 od 17.08.2020. godine;
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 20-3321/8 izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje " Budva ,
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda da je investitor izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, broj UPUV-21-411/20-841/2 od 05.10.2020.godine .

Članom 154 stav 3., 4., 6. i 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 64/2017) , 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 planskog dokumenta , sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

Članom 158 istog zakona propisano je da je da nakon što organ lokalne uprave utvrdi da je bespravni obejekat izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu tog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona, 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, shodno pozivu za dopunu 06-062-U-2465/4-2018 od 29.07.2020. godine, dostavio traženu dokumentaciju u ostavljenom roku, nakon uvida u istu, te planski dokument LSL "Milino brdo" u zahvatu koga se nalazi izgrađeni objekat, u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekata, 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

Milena Antović




SEKRETAR

Stevo Davidović

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za nekretnine Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivu



Na osnovu smjernica LSL "Milino brdo" ("Sl. list Crne Gore – opštinski propisi" br. 29/12), sastavni dio Rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-2465/5-2018, od 13.10.2020. godine, su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, spratnosti P+Pk, investitora ČURIN MIRANA, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 2876/2 KO Maine, koja čini dio urbanističke parcele br. 89 i zoni C, u zahvatu LSL „Milino brdo“.

SMG (stanovanje manje gustine) - broj etaža: P+Pk.

Zona uz postojeći put sa **stambenom izgradnjom male i srednje gustine** namijenjena je stanovanju, ali i razvoju i daljem širenju turističke ponude kroz različite sadržaje – agroturizam, smještajni kapaciteti u vidu vanpasonske ponude, apartmanski smeštaj, trgovina usluge i ugostiteljstvo, kulturno zabavni sadržaji.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Osnova objekta treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena, bez zasecanja terena većim od 2 m. Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Prizemna etaža može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa.

U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci,...) i podzida.

Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Tretman postojećih objekata

Postojeći objekti mogu se zamijeniti novim, odnosno mogu se sanirati, rekonstruisati, dograđivati i adaptirati u skladu sa UTU predviđenih Lokalnom studijom lokacije.

Kod rekonstrukcije i dogradnje postojećih objekata, kao i kod izgradnje novih, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju.

Ograđivanje urbanističke parcele

Ograda urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnicu podiže se iza regulacione linije. Može se podizati prema ulici kao i prema susjednim parcelama, ali ne više od 1,5 m, s tim da ogradni zid urađen kamenom ne može biti viši od 1 m. Dio iznad zida mora biti ukrasno zelenilo. Kapija na uličnoj ogradi mora se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu). Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i sl.

Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Najmanje 40% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, a najmanje 50% površine urbanističke parcele kod stambene izgradnje male gustine u zelenilu. (str. 47)

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj.

Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.