

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za urbanizam**  
**i održivi razvoj**

Broj: 06-062-U-2897/6-18

Budva, 07.12.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Delamarter Richard Thomasa u predmetu broj 06-062-U-2897/1, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br.1 spratnosti S+P+1 i pomoćne zgrade br. 2, spratnosti P , izgrađenih na katastarskoj parceli br. 1770/2 KO Reževići I, koja čini urbanističku parcelu br. 34, u zahvatu LSL "STZNG Skočičevojka", 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** Delamarter Richard Thomasa legalizacija bespravnog stambenog objekta br.1, površine u osnovi 66m<sup>2</sup>, spratnosti S+P+1 , izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1770/2 KO Reževići I, koja čini urbanističku parcelu br. 34, u zahvatu LSL "STZNG Skočičevojka",
2. **PREKIDA SE** postupak za izdavanje Rješenja o legalizaciji bespravnog objekta br.2 , koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1770/2 KO Reževići I, koja čini urbanističku parcelu br. 34, u zahvatu LSL "STZNG Skočičevojka", **do stupanja na snagu Odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore.**  
Legalizacija iz tačke 1.ovog rješenja dozvoljava u skladu sa - Elaborat originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada izgrađenih objekata br. 1 i br. 2 na kat. parceli br. 1770/2 KO Reževići I, urađen od strane "Geos" doo Podgorica i ovjeren u Upravi za nekretnine- PJ Budva pod brojem 953-104-1126, dana 04.06.2019. 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 "STZNG Skočičevojka",
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**

Delamarter Richard Thomas obratio se preko punomoćnika Nade Radanović, ovom Sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-062-U-1032/1 od 26.06.2018.godine za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br.1 I pomoćne zgrade br.2, izgrađenih na kat.parceli 1770/2 KO Reževići I, koja čini UO br.34, u zahvatu LSL" STZNG Skočičevojka" .

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada izgrađenih objekata br. 1 i br. 2 na kat. parceli br. 1770/2 KO Reževići I, urađen od strane "Geos" doo Podgorica i ovjeren u Upravi za nekretnine- PJ Budva pod brojem 953-104-1126, dana 04.06.2019. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina izgrađenih objekata br. 1 i br. 2 na na kat. parceli br. 1770/2 KO Reževići I, urađen od strane "Geos" doo Podgorica dana 20.08.2019. godine, prema kome **BRGP objekta br. 1 iznosi 182 m<sup>2</sup>** (suterren- 50,96 m<sup>2</sup>, prizemlje- 64,88 m<sup>2</sup> i I sprat- 66,16 m<sup>2</sup>), a **BRGP pomoćnog objekta br. 2 iznosi 29,18 m<sup>2</sup>**;

- fotokopiju rješenja Uprave za nekretnine- PJ Budva broj 954-104-U-3729/19, od 02.08.2019. godine, kojim se na kat. parceli br. 1770/2 KO Reževići I, upisuje objekat br. 1- porodična stambena zgrada, spratnosti Su+P+1, površine u osnovi 66 m<sup>2</sup> i objekat br.2- pomoćna zgrada , spratnosti P, površine u osnovi 29 m<sup>2</sup> i za koje se u "G" listu upisuje teret za oba objekta.

- elektronski list nepokretnosti br. 396 KO Reževići I, prema kome su na kat. parceli br. 1770/2 KO Reževići I, ukupne površine 419 m<sup>2</sup>, uknjiženi objekat br. 1- porodična stambena zgrada, spratnosti Su+P+1, površine u osnovi 66 m<sup>2</sup> i objekat br. 2- pomoćna zgrada , spratnosti P, površine u osnovi 29 m<sup>2</sup>, za koje su u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisani tereti "Dograđeni dio objekta br.1 građen bez građevinske dozvole i objekat br. 2 nema dozvolu."



Prema Elaboratu originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina izgrađenih objekata br. 1 i br. 2 na kat. parceli br. 1770/2 KO Reževići I, urađenom od strane "Geos" doo Podgorica, **ukupna BRGP dva objekta iznosi: 212 m<sup>2</sup>** i to BRGP stambenog objekta br. 1, iznosi 182 m<sup>2</sup> (suteren- 50,96 m<sup>2</sup>, prizemlje- 64,88 m<sup>2</sup> i I sprat- 66,16 m<sup>2</sup>), a BRGP pomoćnog objekta br. 2 iznosi: 29 m<sup>2</sup> (prizemlje), a **ukupna površina osnova ova dva objekta iznosi: 95 m<sup>2</sup>**.

Prema LSL "STZNG Skočičevojka" na urb. parceli br. 34, planirana su dva postojeća objekta: spratnosti P i S+P+1, maksimalne površine osnove oba objekta: 90 m<sup>2</sup> (Iz=0,20) i maksimalne BRGP oba objekta 225 m<sup>2</sup> (Ii=0,50). U tekstualnom dijelu Plana urbanističko- tehničkih uslova za gradnju objekata manje gustine navedeno je da ukupno izgrađena korisna površina stambenog i pomoćnog prostora ne može biti veća od 20% površine urbanističke parcele.

S obzirom na činjenicu da je stambeni objekat br. 1 na kat. parceli br. 1770/2 KO Reževići I izgrađen u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima LSL "STZNG Skočičevojka", u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18),

Postupajući po predmetnom zahtjevu ovaj organ je našao da je isti osnovan u odnosu na legalizaciju stambenog objekta br.1, a ovo iz sledećih razloga :

Poređenjem zadatih urbanističkih parametara za ovu urbanističku parcelu i dostavljenih podataka koji se odnose na bruto površine dva izgrađena objekta na istoj, zaključuje se da je **objekat br. 1 u skladu sa LSL "STZNG Skočičevojka"**, dok je **objekat br. 2** dogradnjom prekoračio Planom zadatu maksimalno dozvoljenu površinu osnova ovih objekata, pa isti **nije u skladu sa Planom**.

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-115 od 10.12.2019.godine, kojom se potvrđuje da je Delamert Thomas Richard u cjelosti izmire naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno Rješenju tog organa broj 11-141/2 od 19.09.2019.godine,
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 19-2697/8 od 23.10.2019.godine 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 21-213-2178 od 12.11.2019.godine ,
- Izjavu vlasnika nepokretnosti da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, datu pred notarom države Nju Jork, br. 01SE6136197, koja je prevedena od strane tumača za engleski jezik.

Članom 154 stav 3., 4., 6. i 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( "Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) , 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 su je bespravni obejakt 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-2897/2 od 21.08.2019.godine dostavio traženu dokumentaciju i nakon uvida u istu ,te planski dokument LSL "STZNG Skočičevojka" , u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata , utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji 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**

**Samostalni savjetnik I**

**Kuljača Andrijana**

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za nekretnine Budva P.J. Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivu

**SEKRETAR**

**Stevio Davidović**



Na osnovu smjernica LSL "STZNG Skočidevojka" sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-2897/6-18 od 07.12.2020, godine su :

## SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta investitora Delamarter Richard Thomasa izgrađenog na kat.parceli 1770/2 KO Reževići I koja je u obuhvatu UP 34, u zahvatu LSL „Stambeno turistička zona niske gustine gustine Skočidevojka” , a na osnovu Lokalne studije lokacije "Stambeno turistička zona niske gustine gustine Skočidevojka" („Sl. list Crne Gore” – opštinski propisi br. 39/10), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-2897/4 od 07.12. 2020. godine .

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli 1770/2 KO Reževići I,

Planirana namjena po LSL-u: S – **stanovanje manje gustine**

Planirana spratnost: S+P+1

Planirani indeks zauzetosti je 0.20, a planirani indeks izgrađenosti je 0.50.

### Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Namjena prostora je stanovanje i seosko stanovanje . Izgradnja koja podrazumeva arhitektonsku perfekciju.

Arhitektonsko-urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Poželjno je koristiti kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.

Krovovi mogu biti ravni, neprohodne terase i prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje krovova u krovne bašte.

Fasade treba da budu oblikavane u modernom maniru.

### 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 1.50 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 ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.



### Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. U okviru UP predvidjeti otvorene uređene površine između objekata u nizu na kojima se nalaze atraktivni bazeni, fontane, prostor za odmor, uređene pješačke staze, stepeništa i ostali slični sadržaji. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da budu reporni elementi izgrađenog prostora, i da tako utiču na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

**Zelene i slobodne površine stambenih objekata - okućnice-** Na prostoru zahvata LSL nalaze se individualni stambeni objekat, ali i stambeni objekti ruralnog tipa. Površina oko navedenih objekata nije reprezent budućeg naselja sa turističkim predznakom. Stoga je neophodno izvršiti rekonstrukciju slobodnih površina oko navedenih objekata, koji se nalaze na samoj „kapiji“ budućeg naselja. Međutim, i pored nemogućnosti značajnijeg uticaja na uređenje oko navedenih objekata preporučuje se uređenje slobodnih i zelenih površina na sljedeći način:

- min. 50% , urbanističke parcele mora biti pod zelenilom (hortikulture ili poljoprivredne vrste),
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama od prirodno lomljenog ili klesanog kamena. Prirodne i antropogene terase neophodno je sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije,
- suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja). Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla, odnosno objekte inkorporirati u zelenilu,
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste,
- fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati prirodnim materijalima, prevashodno kamen,
- za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste,
- vrste iz drugih areala moguće su u vidu manjih grupa, u žardinjerama, saksijama, na pergolama i td.,
- maksimalno očuvati postojeće masline uz njihovu obnovu i revitalizaciju i tretirati ih kao posebnu vrijednost Primorskog pejzaža. Usljed nemogućnosti uklapanja pojedinih stabala izvršiti presađivanje u okviru iste parcela.
- u okviru urb. parcele moguće je formirati voćnjake (agrumi, smokve, masline) i povrtnjake, ali je neophodno revitalizovati postojeće maslinjake.