



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +38233451287, e-mail:
urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-062-U-1341/ 6 -2018.

Budva, 20.04.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Tomović Aleksandra iz Kolašina, broj 06-062-U-1341/1, od 04.07.2018. godine, podnesen preko punomoćnika Branka Đ. Čolovića, advokata iz Budve, 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, 11/19 i 82/20) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", 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 **PAVLOVIĆ MARKU iz Niša**, legalizacija bespravno izgrađenog stambenog objekta spratnosti P+1, ukupne neto površine 158,70 m², na katastarskoj parceli br. 1748/16 KO Tudorovići (koja je nastala spajanjem kat.parcela 1748/16 i 1729/12 KO Tudorovići) koja čini urbanističku parcelu br.V45 u zahvatu LSL "Vrba", a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta, koji je izradio "Ekvidistanca" d.o.o. Bar, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-1408, od 23.04.2018. godine.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz LSL "Vrba".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled 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

Aleksandar Tomović iz Kolašina, preko punomoćnika Branka Đ. Čolovića, advokata iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1341/1, od 04.07.2018. godine, za legalizaciju stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1748/16 KO Tudorovići.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, koji je izradio "Ekvidistanca" d.o.o. Bar, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-1408, od 17.05.2018. godine;

- Podaci o bruto površinama dati u Elaboratu etažne razrade (P-115,70m² i I sprat - 93,40m²) građevinska bruto površina objekta iznosi 209,10 m²;

- List nepokretnosti - prepis br. 557, od 19.03.2021. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli br. 1748/16 KO Tudorovići, kao i na objektu br. 1, izgrađenog na predmetnoj kat. parceli, u cjelosti, upisan Pavlović Marko iz Niša, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba - objekat nema građevinsku dozvolu;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-51/2, od 10.04.2019. godine, rješenje broj 11-51/4, od 21.12.2020. godine, o ispravci rješenja broj 11-51/2, od 10.04.2019. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-29/2, od 18.04.2019. godine, kojom se potvrđuje da je Tomović Aleksandar, u cjelosti, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa, broj 11-51/2, od 10.04.2019. godine, dopuna potvrde broj 11-29/3, od 26.04.2021. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-995/1, od 01.04.2019. godine, da je investitor Tomović Aleksandar, platio naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli 1748/16 KO Tudorovići, a po obračunu broj 125/19 od 28.03.2019. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-213-521, od 18.04.2019. godine, da je investitor Tomović Aleksandar, izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;

- Izjava Tomović Aleksandra, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, ovjerena kod Notara Irene Polović iz Budve, br. OVP 1513/2019, od 27.03.2019. godine.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnog stambenog objekta br. 1, broj 06-062-U-1341/1, od 04.07.2018. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 5, 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) izjavu vlasnika objekta neto površine do 200 m², ovjerena od strane ovlašćenog lica, da je odgovoran, a štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Poređenjem zadatih urbanističkih parametara za urbanističku parcelu i dostavljenih podataka koji se odnose na bruto površinu postojećeg objekta na kat. parceli br. 1748/16 KO Tudorovići, utvrđeno je da je izgrađeni objekat izveden u skladu sa LSL "Vrba", jer površina u osnovi (Iz) iznosi 150,70 m², a maksimalna Planom dozvoljena je 120 m², kao i da je maksimalno dozvoljena BRGP objekta (Iz), u skladu sa planskim dokumentom, jer ista iznosi 209,10 m², a maksimalna Planom dozvoljena je 360 m², kao i da je objekat u pogledu spratnosti u skladu sa LSL "Vrba", obzirom da je spratnost izgrađenog objekta P+1, Planom data maksimalna spratnost je Su+P+1.

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se, u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravno izgrađenog stambenog objekta, na kat.parceli br. 1748/16 KO Tudorovići.

S obzirom na činjenicu da je od momenta podnošenja zahtjeva do donošenja ovog rješenja, izvršena izmjena vlasnika na kat.parceli br.1748/16 KO Tudorovići, kao i na objektu izgrađenom na predmetnoj parceli, na način što je u listu nepokretnosti - prepis br.557 od 19.03.2021. godine, umjesto Tomović Aleksandra iz Bara, upisan Pavlović Marko iz Niša, te je i 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

Danijela Marotić

Samostalni savjetnik I,
Desa Simović, dipl. pravnik

Dostavljeno :

- Advokatu Branku Đ. Čoloviću
- punomoćnik Tomović Aleksandra
- Pavlović Marku
- Uprava za nekretnine - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu



Na osnovu Lokalne studije lokacije "Vrba" („Sl. list Crne Gore” – opštinski propisi br. 11/09), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-1341/6-2018 od 20.04.2021. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli 1748/16 KO Tudorovići, koja je u obuhvatu UP V45, u zahvatu LSL „Vrba”.

Planirana namjena po LSL-u: turizam

Planirana spratnost: S+P+1

Planirani indeks zauzetosti je 0.20, a planirani indeks izgrađenosti je 0.61.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren, pokrivač mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima a fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta.

Na terasama obavezno predvidjeti izradu drv. pergole sa pižunom .

Garaže, maksimalno dvije, planirati izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega dim. max. 3.6x6.0 m uz poštovanje date građevinske linije

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

1. parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.
2. 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.
3. 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

Zelene i slobodne površine u službi turizma (turistički kompleks i stanovanje sa turizmom)

Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo; svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje.

Preporučuje se ambijentalna izgradnja – privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine- odnosno visina objekta ne prelazi 7,5m.

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb. parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve.

- korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),

- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica.

Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od *Olea europea*-masline i *Quercus pubescens*-medunac. Rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m (uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo). Kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtno arhitekture Primorja.

U pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata - kamen i drvo.

Postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.

Ulaze u objekte poslovnog karaktera, riješiti parternom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi itd.

Za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje. **Vertikalnim ozelenjavanjem** dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta. Posebnu pažnju posvetiti formiranju travnjaka, denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, međama. Predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan, sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm. Staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata. U okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, sem garaža, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo. Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.