



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca broj 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451-287, urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-062-U-3463/4-2018

Budva, 14.05.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Manojlović Milorada, broj 06-062-U-3463/1 od 16.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, spratnosti P, izgrađenog na kat. parceli br. 2868/5 KO Maine, koja čini urbanističku parcelu br. 38, u bloku B, u zahvatu LSL-a "Milino brdo", na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17) i člana 6 stav 2 i člana 104 stav 1 i 5 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) d o n o s i:

RJEŠENJE

1. **ODOBRAVA SE** Manojlović Miloradu legalizacija bespravnog stambenog objekta, površine u osnovi 40 m², spratnosti P, izgrađen na kat. parceli br. 2868/5 KO Maine, u zahvatu LSL-a "Milino brdo".
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta na kat. parceli br. 2868/5 KO Maine, koji je urađen od strane "Geo Dunja" doo Budva, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva pod poslovnim brojem 953-104-1882/18 od 29.05.2018.godine,.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 2868/5 KO Maine, u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz LSL-a "Milino brdo".
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih objekata sa smjernicama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenja, u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji.

Obrazloženje

Manojlović Milorad se obratio ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-062-U-3463/1 od 16.07.2018.godine za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, spratnosti P, izgrađenog na kat. parceli br. 2868/5 KO Maine, koja čini urbanističku parcelu br. 38, u bloku B, u zahvatu LSL-a "Milino brdo".

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije:

- original list nepokretnosti –prepis br. 700 KO Maine, u kome su na kat. parceli br. 2868/5 KO Maine, površine 415 m², uknjiženi dvorište površine 375m² i porodična stambena zgrada, površine 40 m², spratnosti P, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilježba "objekat izgrađen bez građevinske dozvole"
- elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – snimanje i etažna razrada objekta izgrađenog na kat. parceli br. 2868/5 KO Maine, koji je urađen od strane "Geo Dunja" doo Budva, i ovjeren pred Upravom za nekretnine od 14.06.2018.godine.



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

Uvidom u urbanističke parametre LSL " Milino brdo " utvrdili smo da kat.parcela 2868/5 KO Maino čini urbanističku parcelu br.38 u bloku B, i da je ista predviđena je kao površina za stanovanje mala gustoća na kojoj Planom nisu evidentirani postojeći objekti .

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat , utvrđeno je su LSL-om "Milino brdo " dati urbanistički parametri : indeks zauzetosti urbanističke parcele do 20% a maksimalni indkes izgrađenosti je 0.60, maksimalna površina u osnovi 83m²(Iz=0.20) i maksimalna BRGP objekta 249m² (Ii=0.60).

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Izjava vlasnika bespravnog objekta da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta , ovjeren pred Notarom Irenom Polović iz Budve OVP-4752/2018 od 01.10.2018.godine
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 29.01.2019.godine , kojom se potvrđuje da je Anatoly Osipov u cjelosti izmirio naknadu za komunalno orpemanje građevinskog zemljišta, shodno Rješenju tog organa broj 11-6/1 od 22.01.2019.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 19-209/1 izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje " Budva ,
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda da je investitiior izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, broj 21-213-57 od 01.02.2019.godine

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-3463/2-2018 od 14.04.2020.godine koji je stranka primila lično dana 04.08.2020.godine, dostavio traženu dokumentaciju u ostavljenom roku , i nakon uvida u istu , te planski dokument LSL-a " Milino brdo "., 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.

U postupku je takođe utvrđeno da je procedura provjere usklađenosti bespravnog objekta sa planskim dokumentom sprovedena prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG 082/20) te je rukovodeći se načelima iz člana 8 i člana 10 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore " broj 56/14,20/15,40/16 i 37/17) kojima je propisano da se stranci u postupku mora omogućiti da lakše i efikasnije zaštiti svoja prava te da se upravni postupak mora voditi sa što manje troškova ukoliko to nije na štetu javnog interesa, odlučeno je kao u tekstu .

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 katastar i državnu imovinu P.J. Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivu



Na osnovu smjernica LSL Milino brdo ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 29/12), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-3463/4-2018 od 14.05.2021 god. su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta, spratnosti P, po zahtjevu Manojlović Milorada, izgrađenog na katastarskoj parceli 2868/5 KO Maine, koja je u obuhvatu urbanističke parcele br.38, blok B, u zahvatu LSL Milino brdo.

SMG (stanovanje manje gustine)

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 vanpasijske 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 2m. 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 pokrivenne 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.

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. (strana 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, ružmarin, 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.