



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: UPI -06-062-332/21-31/6
Budva, 01.06.2021.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu „ Invest Market“ doo Budva u predmetu broj 06-062-U-31/1 od 05.02.2021. za legalizaciju bespravnog objekta br.1 u izgradnji, površine u osnovi 92m², objekta u izgradnji br.2, površine u osnovi 124m², objekta u izgradnji br.3, površine u osnovi 110m², objekta u izgradnji br.4, površine u osnovi 81m², koji su izgrađeni na urbanističkoj parceli br.87 u skladu sa LSL " Komoševina I ", na osnovu člana 154 stav 2 i 167 stav 1 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 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore broj 56/14,20/15,40/16 I 37/17) d o n o s i :

RJEŠENJE

1. **ODOBRAVA SE** pravnom licu " INVEST MARKET" doo Budva legalizacija bespravnog objekta br.1 u izgradnji, površine u osnovi 92m², objekta u izgradnji br.2, površine u osnovi 124m², objekta u izgradnji br.3, površine u osnovi 110m², objekta u izgradnji br.4, površine u osnovi 81m², koji su izgrađeni na urbanističkoj parceli br.87 u skladu sa LSL " Komoševina I "
2. Legalizacija iz tačke 1.ovog rješenja dozvoljava u skladu sa Elaboratom premjera izvedenog stanja bespravnih objekata u kojem su upisani podaci o bruto i neto površini bespravnog objekta, položaj i koordinate objekta na katastarskoj parceli, urađen od strane " Geoalt " doo Podgorica, ovjeren pred Upravom za nekretnine pod brojem 917-104-DS-2056/20 od 28.11.2020.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 "Komoševina", izdate od Glavnog gradskog arhitekta opštine Budva aktom broj 22-345/21-60/1 od 26.05.2021.godine.
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 .

Obrazloženje

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj podnijet je zahtjev br. UPI -06-332/21-31/1 od 05.02.2021. za legalizaciju bespravnog objekta br.1 u izgradnju, površine u osnovi 92m², objekta u izgradnji br.2, površine u osnovi 124m², objekta u izgradnji br.3, površine u osnovi 110m², objekta u izgradnji br.4, površine u osnovi 81m², koji su izgrađeni na urbanističkoj parceli br.87 u skladu sa LSL " Komoševina I " .

Zahtjev za legalizaciju podnijet je od strane Mirović Marka, a koji je naknadno dostavio Ugovor o kupoprodaji zaključen sa "Invest Market" doo Budva ,kojim je prenio vanknjižna prava svojine na četiri objekta – vile koji su evidentirani u "G"listu nepokretnoi broj 3142 KO Budva, čime je promjenjen podnosilac zahtjeva u predmetnom postupku .

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnih objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- List nepokretnosti broj 3142 za KO Budva izdat od Uprave za nekretnine dana 21.01.2021.godine u kome je upisana katastarska parcela 2523/1 KO Budva , šume 4.klase, površine 2163m², a u rubrici " Tereti i ograničenja " zabilježba postojanja objekta br.1 objekat u izgradnji P1 pov.92m² sa posebnim djelovima PD1 i PD2 objekat br..2 objekat u izgradnji P1 pov.. 124m² sa posebnim djelovima PD1 i PD2 objekat br.3 objekat u izgradnji P1 pov.110m² sa posebnim djelovima PD1 i PD2 objekat br.4 objekat u izgradnji SP1 pov.81m² sa posebnim djelovima PD1 PD2 i PD3 izgrađen bez dozvole a sve prema elaboratu br.917-104-dj-2056/20 ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Budva svojina Mirović Marka.
- Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnih objekata u kojem su upisani podaci o bruto i neto površini bespravnog objekta, položaj i koordinate objekta na katastarskoj parceli, urađen od strane " Geoalt " doo Podgorica, ovjeren pred Upravom za nekretnine pod brojem 917-104-DS-2056/20 od 28.11.2020.godine,
- Elaborat izgrađenih objekata sa prikazom bruto površina po etažama, urađen od strane " Geoalt" Project " doo Podgorica, od 04.02.2021.godine ,
- Preklap urbanističke i katastarske parcele sa nanijetim objektima na istom , urađen od strane geometra Nikolić Saše od 10.11.2020.godine,
- Izveštaj revidenta "Medmex architects" doo Rožaje , broj: 25/21 od 03.02.2021.godine o postojanju bespravnih objekta na orto foto snimku i usklađenost izgrađenih bespravnih objekata sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta ,
 - Izveštajem je utvrđeno da je prema planskom dokumentu namjena urbanističke parcele broj 87 u skladu sa LSL " Komoševina I "- površina stanovanja srednje gustine SS , a da je namjena izgrađenih objekata – stambeni prostori u izgradnji i zaključeno da je namjena objekata usklađena sa namjenom parcele odnosno lokacije ;
 - Da su Planom dati posebni uslovi koji se odnose na UP 87 ,
 - Izveštajem je utvrđeno da veličina urbanističke parcele br.87 iznosi 1628 m², Index zauzetosti je 0,25, Index izgrađenosti je 0,60, površina pod objektima je 407m², a ukupna BRGP iznosi 977m².
 - Ostvareni parametri za četiri objekta u smislu spratnosti su P+1 za objekte broj 1,2 i 3 a za objekat br.4 spratnost je Su+P+1, Index zauzetosti je 0,25, Index izgrađenosti je 0,55, a BRGP iznosi 909m², visinska kota 9,00m u kom smislu je utvrđeno da su ispoštovana pravila parcelacije,
 - U dijelu usklađenosti izgrađenih objekata sa građevinskom i regulacionom linijom, odnos sa susjednim parcelama i pozicije objekata u odnosu na javne površine, utvrđeno je da su za ovu urbanističku parcelu dati zasebni dopunski uslovi da nije moguća dogradnja niti nadogradnja izgrađenih objekata , te da bespravni objekti nijednim svojim djelom ne izlaze iz predviđene regulacione linije , u kom smislu je zaključeno da je pozicija objekta usklađena sa građevinskom i regulacionom linijom, kao i njen položaj prema susjednim parcelama i odnosu na javne površine,
 - Da se objekat ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline,
 - Da je revident indekse izgrađenih objekata obračunao na nivou cijele urbanističke parcele pa je vlasnik bespravnih objekata dužan da obezbjedi vlasništvo nad cijelokupnom urbanističkom parcelom,
 - Da je preklapanjem urbanističke parcele sa katastarskom utvrđeno da se UP 87 sastoji od katastarske parcele 2523/1 KO Budva i dijela k.p.2523/9 KO Budva ,
Da je u vezi sa gore navedenim, podnosilac zahtjeva "Invest market" doo Budva dostavio Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu broj 919-104-UI-117/21 od 23.03.2021.godine, kojim se dozvoljava uknjižba "Invest Market" doo Budva na nepokretnosti označenoj kao kat.parcela 2523/9 KO Budva pov.107m², ranije vlasništvo Kruta Nebojše, .
- Izjavu revidenta "Medmex architects" doo Rožaje od 03.02.2021.godine da su objekti br.1. 2. 3. i 4. svi izgrađeni na UP 87 u skladu sa LSL " Komoševina I " , izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta , LSL " Komoševina I " .,
- Foto elaborat
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,
- Prikaz sa orto foto snimka – MORT

Nadalje, u postupku je dostavljena i sledeća dokumentacija :

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/21-28/2 od 12.05.2021.godine, kojom se potvrđuje da je "Invest Market" doo Budva u cjelosti izmirio naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/21-39/2 od 27.04.2021.godine,
- Ovjereni kopija Potvrde kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 21-1494/9 od 19.04.2021.godine izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" Budva, OV 03-067/21-747/1 od 05.05.2021.godine,
 - Ovjereni kopija Potvrde Uprave lokalnih javnih prihoda da je investitor izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, broj UP UV -21-411/21-244/2 od 28.04.2021.godine, OV 03-067/21-1746/1 od 05.05.2021.godine,
 - Izveštaji analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata izgrađenih na kat.parceli 2523/1 KO Budva urađen od strane privrednog društva "s2plan" doo Rožaje od 19.04.2021.godine, koje je ispitivalo staatičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m² da su objekti br.1 u izgradnji, površine u osnovi 92m², br.2, površine u osnovi 124m², br.3, površine u osnovi 110m² i br.4, podobni za upotrebu i
 - Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz LSL "Komoševina", izdate od Glavnog gradskog arhitekta opštine Budva aktom broj 22-345/21-60/1 od 26.05.2021.godine.

Članom 154 stav 3., 4., 6. i 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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, te da smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta izdaje glavni gradski arhitekta.

Shodno navedenom, konstatuje se da su ispunjeni uslovi za legalizaciju bespravno sagrađenih objekata iz člana 154, 158 i 160 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog 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.

Samostalni savjetnik I
Kuljača Andrijana



Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za katastar i državnu imovinu P.J. Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivu





Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403 820, arhitekta@budva.me

Broj: 22-354/21-60/1
Budva, 26.05.2021.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UP I 06-332/21-31/5 od 12.05.2021.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UP I 06-332/21-31/5 od 12.05.2021.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog objekta br.1 u izgradnji, površine u osnovi 92m², objekta br.2 u izgradnji, površine u osnovi 124m², objekta u izgradnji br.3, površine u osnovi 110m², objekta u izgradnji br.4, površine u osnovi 81m², koji su izgrađeni na urbanističkoj parceli br.87 u skladu sa LSL "Komoševina I".

Glavni gradski arhitekta Vam ovim putem nakon razmatranja vašeg zahtjeva, a u skladu sa članom 154 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata („Službeni list Crne Gore“ br: 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), dostavlja smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta.

SMJERNICE:

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta br.1 u izgradnji, objekta br.2 u izgradnji, objekta u izgradnji br.3 i objekta u izgradnji br.4, koji su izgrađeni na urbanističkoj parceli br.87 u zahvatu LSL "Komosevina I".
Planirana namjena po LSL "Komosevina I": SS-Stanovanje srednje gustine (jednoporodično, jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, višeporodično stanovanje.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima izgradnje naselja u smislu razvoja visokog turizma.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog identiteta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom proverenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljne fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl. Krov mora biti ravan.

Uslovi za ogradjivanje urbanističke parcele:

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. 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 višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvoriti samo ka unutrašnjosti parcele.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanisticke parcele:

U stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Visoka stabla koristimo za oivičavanje blokova i postizanje sjenke za odmorišta. Upotrebom visokog šiblja apsorbuemo prašinu i prigušujemo zvuk. Odnos listopadnog i četinarskog drveća trebalo bi da bude 3:1. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtevaju posebne uslove. Kada se projektuju pješačke staze treba voditi računa da se postavljaju po najkraćim pravicima do objekata. U zavisnosti od inteziteta korišćenja, njihova širina treba da bude od 1,5 do 3m. Ako prostor to dozvoljava prilikom projektovanja treba predvidjeti prostor za dječiju igru, prostor za miran odmor, koji bi predstavljali mjesta za okupljanje stanovnika.

S poštovanjem,

Kontakt osoba:

Lidija Mikijelj – Samostalni savjetnik I

lidija.mikijelj@budva.me

+382 33 403 821

Dostavljeno:

- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj
- Spisi predmeta
- a/a



v.d. Glavni gradski arhitekta
Vladan Stevovic, M. Arch.