



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-3210/ 15-2018.

Budva, 30.07.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Nikolić Željka iz Budve, broj 06-062-U-3210/1, od 12.07.2018. godine, na osnovu člana 153 i 154 stav 3 i člana 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18 i 116 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 **MATTSON SANDRI iz Budve**, legalizacija bespravno izgrađenog stambenog objekta, spratnosti P+1, ukupne neto površine 125,41 m², na katastarskoj parceli br. 2600/1 KO Maine, koja čini dio urbanističke parcele br. 16 u zoni A, u zahvatu LSL "Milino brdo", a sve u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta, koji je izradio "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-4461, dana 19.11.2018. 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 "Milino brdo".
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

Nikolić Željko iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-3210/1, od 12.07.2018. godine, za legalizaciju stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 2600/3 KO Maine.

Dana 27.07.2018. godine, imenovani je uputio ovom Sekretarijatu akt o dopuni zahtjeva, broj 06-062-U-3210/2, u kojem je naveo da je prilikom podnošenja zahtjeva za legalizaciju propustio da u istom navede da se predmetni zahtjev odnosi i na objekat spratnosti P+1, izgrađen na kat. parceli 2600/1 KO Maine, koji je u vlasništvu Mattson Sandre i uz isti je dostavio kompletnu dokumentaciju za naprijed navedeni objekat Mattson Sandre, propisanu članom 156 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17).

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade objekta na kat. parceli br. 2600/1 KO Maini, broj 268/18, od 25.07.2018. godine, koji je izradio "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-3379, od 31.08.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja- obračun bruto površina, urađen od strane "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, br. 268/18B od 24.07.2018. godine, prema kojem ukupna bruto površina objekta iznosi 146,86 m² (prizemlje: 71,83 m² + I sprat: 71,93 m²);

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - parcelacija po DUP-u na kat. parcelama br. 2600/1 i 2600/3 KO Maine, za urbanističku parcelu br. 16, u LSL "Milino Brdo", izrađen od strane "GEO MIŠO" d.o.o. Budva, br. 93/20, od 25.05.2020. godine i ovjeren u Upravi za nekretnine- PJ Budva, broj 953-104-820, od 06.07.2020. godine,

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-430/21-43/2, od 29.04.2021. godine, za bespravni objekat izgrađen na kat. parceli broj 2600/1 KO Maine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/21-33/2, od 29.04.2021. godine, kojom se potvrđuje da je Mattson Sandra iz Budve, u cjelosti, izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-430/21-43/2, od 29.04.2021. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 21-92/6, od 26.01.2021. godine, da je Mattson Sandra, platila naknadu u iznosu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli 2600/1 KO Maine, a po obračunu broj 18/21 od 19.01.2021. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-323/2, od 18.05.2021. godine, da je investitor Mattson Sandra, izmirila obavezu u iznosu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;

- Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti bespravno sagrađenog objekta na kat. parceli br. 2600/1 KO Maine, br. 73/21 od 16.07.2021. godine, izrađene od strane "Angelini" d.o.o. Podgorica;

- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta da je bespravni objekat neto površine do 500 m² podoban za upotrebu data od "Angelini" d.o.o. Podgorica da je bespravni stambeni objekat na kat. parceli br. 2600/1 KO Maine siguran i stabilan za upotrebu (elektronski potpis od 28.07.2021.godine);

- List nepokretnosti - prepis br. 1331 KO Maine, od 18.05.2018. godine i od 09.06.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli br. 2600/1 KO Maine, kao i na objektu br. 1, izgrađenog na predmetnoj kat. parceli, u cjelosti, upisana Mattson Sandra iz Švedske, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisan je teret "Objekat nema građevinsku dozvolu";

- Uvjerenje Ministarstva unutrašnjih poslova - Filijala za upravne poslove, državljanstvo i strance Budva, broj 20-UPI-206 21/2818/2, od 25.03.2021. godine, kojim se potvrđuje da Mattson Sandra, ima prijavljeno prebivalište u opštini Budva i na teritoriji Crne Gore, od 03.07.2015. godine;





- Uvjerenje Ministarstva unutrašnjih poslova - Filijala za upravne poslove, državljanstvo i strance Budva, broj 20-UPI-264/21/3971, od 25.03.2021. godine, kojim se potvrđuje da Karl Mattson, državljanin Švedske, ima odobren privremeni boravak od 07.10.2020. do 07.10.2021. godine;

- Uvjerenje Ministarstva unutrašnjih poslova - Filijala za upravne poslove, državljanstvo i strance Budva, broj 20-UPI-264/21/3975, od 25.03.2021. godine, kojim se potvrđuje da Gabriel Karl Mattson, državljanin Švedske, ima odobren privremeni boravak od 07.10.2020. do 07.10.2021. godine;

- Uvjerenje Ministarstva unutrašnjih poslova - Filijala za upravne poslove, državljanstvo i strance Budva, broj 20-UPI-264/21/3977, od 25.03.2021. godine, kojim se potvrđuje da Adrian Karl Mattson, državljanin Švedske, ima odobren privremeni boravak od 07.10.2020. do 07.10.2021. godine;

Na osnovu svega naprijed navedenog, ovaj Sekretarijat zaključuje da je predmetni zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta, broj 06-062-U-3210/1, od 12.07.2018. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 5,6 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" 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 o legalizaciji.

Urb. parcela br. 16 u zoni A, u zahvatu LSL "Milino brdo" je u zoni površina za stanovanje male gustine, gdje je predviđena izgradnja objekata na urb. parcelama optimalne površine $>600 \text{ m}^2$, čija je spratnost 3 nadzemne etaže, Indeks zauzetosti je do 20 % i indeks izgrađenosti je 0,60.

Prema Elaboratu parcelacije po Planu, urbanistička parcela br. 16 u zoni A ima površinu 644 m^2 , a u sastav iste ulaze: novoformirana kat. parcela br. 2600/1 KO Maine, površine 596 m^2 , koja je u vlasništvu Mattson Sandre i novoformirane kat. parcele br. 2600/10 KO Maine (površine 1 m^2) i br. 2600/11 KO Maine (površine 47 m^2), koje su u vlasništvu Nikolić Željka

Shodno tome, pripadajući urbanistički parametri za kat. parcelu br. 2600/1 KO Maine (dio urb. parcele br. 16) iznose: maksimalna površina osnove objekta- $119,20 \text{ m}^2$ ($0,20 \times 596 \text{ m}^2 = 119,20$), maksimalna BRGP objekta- $357,60 \text{ m}^2$ ($0,60 \times 596 = 357,60$) i maksimalna spratnost- 3 etaže

Prema podacima iz dostavljenih elaborata etažne razrade i bruto površina, utvrđeno je da je na novoformiranoj kat. parceli br. 2600/1 KO Maine, čija površina iznosi 596 m^2 , izgrađen objekat površine u osnovi 72 m^2 , ukupne BRGP objekta $143,86 \text{ m}^2$ i spratnosti P+1, na osnovu čega se zaključuje da je postojeći bespravni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima.

Takođe, u grafičkim priložima Plana objekat na kat. parceli br. 2600/1 KO Maine, evidentiran je kao postojeći objekat na urb. parceli br. 16, u bloku A, pa kako je postojeći objekat izgrađen u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima isti se može legalizovati.

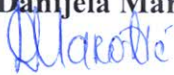
Članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), između ostalog, propisano je da radi legalizacije objekta koji je izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl. 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 zahtjeva 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) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500 m² u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu;

Imajući u vidu naprijed navedeno, kako je utvrđeno da je predmetni bespravni objekat izgrađen u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta (LSL "Milino brdo") i da je podnosilac zahtjeva dostavio kompletnu zakonom propisanu dokumentaciju, u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), stekli su se uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravno izgrađenog stambenog objekta na kat. parceli br. 2600/1 KO Maine.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, uplatom na žiro račun Opštine Budva br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

**Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Danijela Marotić**



**Samostalni savjetnik I,
Desa Simović, dipl. pravnik**



Dostavljeno :

- Imenovanj
- Uprava za nekretnine katastar i državnu imovinu -PJ Budva
Direktoratu za inspeksijske 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-3210/15-2018 od 30.07.2021. godine su:



SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog stambenog objekta, spratnosti P+1, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 2600/1 KO Maine, koja čini dio urbanističke parcele br.16 u zoni A, 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 smještaj, trgovina usluge i ugostiteljstvo, kulturno zabavni sadržaji.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom 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 pokriveno 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, 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.