



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-3198/11-2018.

Budva, 27.08.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Liješević Mirka iz Budve, broj 06-062-U-3198/1, od 12.07.2018. godine, 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 legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1362/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 30, u bloku br. 1, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", neto površine bespravnog dijela objekta: 106,02 m², ukupne spratnosti: P+1+Pk.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz DUP-a "Podkošljun".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog objekta sa smjericama 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

Pok. Liješević Mirko iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-3198/1, od 12.07.2018. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1362/2 KO Budva.

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

- Rješenje odjeljenja za privredu i inspekciju, broj 042-U-7/43, od 24.01.1980.godine, kojim je odobrena, Liješević Branku i Mirku iz Budve, izgradnja porodične stambene zgrade, na građevinskoj parceli broj označenoj u katastru kao čest. zem. 1279/3 KO Podostrog, bruto razvijene površine 298,00 m²;

- Rješenje Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno-stambene poslove i katastar broj 06-061-U-638/72, od 10.05.1989. godine, kojim je odobreno Liješević Mirku iz Budve, izmjena krovne konstrukcije na postojećoj stambenoj zgradi na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest.zem. 1279/3 KO Podostrog, odnosno po novom katastru parcela 1362 KO Budva, bruto razvijene građevinske površine 32,61m², spratnosti objekta P+1;



- Rješenje Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno-stambene poslove i katastar, broj 06-061-U-678/38, od 22.05.1989. godine, kojim je Liješević Mirku iz Budve, dozvoljena upotreba 1/2 dvojne stambene zgrade u Budvi, na čest. zem. 1279/3 KO Podostrog, razvijene građevinske bruto površine 185,28 m² (prizemlje: 79,22 m² + sprat: 73,45 m² + potkrovlje: 32,61 m²);

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, broj 127/18, od 08.07.2018. godine, koji je izradio "GEO DUNJA" d.o.o. Budva, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-3569, od 14.09.2018. godine;

- Podaci o bruto površinama objekta, dati od Vještaka geodetske struke Miladina Čepića iz Budve, prema kojim ukupna bruto površina kompletnog objekta iznosi: Prizemlje: 106,93 m² + I Sprat: 134,32 m² + Potkrovlje: 80,74 m²;

- Izvještaj privrednog društva "MMK CONTROL" d.o.o. Broj, broj 262/1-21, od 16.08.2021. godine, u kojem revident konstatuje postojanje objekta na orto foto snimku i da je objekat stambene namjene te da je usklađen sa namjenom lokacije u DUP-u, kao i da je objekat u potpunosti usklađen sa pravilima parcelacije predmetnog plana i usklađen sa građevinskom i regulacionom linijom u odnosu na susjedne parcele. Dalje se navodi da se objekat ne nalazi u zoni zaštiti nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline, kao i da je objekat izgrađen na kat. parceli br. 1362/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 30, u bloku br. 1, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" i da površina urbanističke parcele iznosi 420 m², te da je objekat u planskom dokumentu prepoznat kao postojeće stanje i kao takav zadržan. Dalje je navedeno, da indeks zauzetosti prema DUP-u "Podkošljun", iznosi 0,47, a ostvareni indeks zauzetosti izgrađenog objekta iznosi 0,27, indeks izgrađenosti po planu iznosi 1,88, a ostvareni indeks zauzetosti objekta je 0,76, maksimalna bruto građevinska površina objekta po planskom dokumentu iznosi 790 m², a ostvarena izgrađenim objektom je BRGP 322 m². Spratnost objekta planom dozvoljena je P+2+Pk, a ostvarena je P+1+Pk;

- Izjava revidenta "MMK CONTROL" d.o.o. Bar, od 16.08.2021. godine, da se na osnovu svega navedenog može konstatovati da se za izgrađeni stambeni objekat, odnosno za njegov bespravno dograđeni dio na kat. parceli br. 1362/2 KO Budva, može izdati pozitivan izvještaj revidenta i da može ići u dalju proceduru;

- Analiza privrednog društva o ispitivanju statičke i seizmičke sigurnosti objekta, urađen od strane "Oliver-Ing" d.o.o. Budva, broj K2/8/21, od 20.08.2021. godine, za stambeni objekat, na kat. parceli br. 1362/2 KO Budva;

- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekta koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500 m², data od strane "Oliver-Ing" d.o.o. Budva, od 20.08.2021. godine, da je objekat izgrađen na kat. parceli br. 1362/2 KO Budva, podoban za upotrebu;

- List nepokretnosti - izvod br. 1964, od 24.08.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu, na kat. parceli br. 1362/1 KO Budva, kao i nosilac prava svojine na objektu br. 1, izgrađenog na predmetnoj kat. parceli, upisana, u cjelosti, Liješević Irena iz Londona;

- List nepokretnosti - izvod br. 604, od 24.08.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojim je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu, na kat. parceli br. 1362/2 KO Budva, kao i nosilac prava svojine na porodičnoj stambenoj zgradi, spratnosti P+1+Pn, površine u osnovi 116 m², izgrađenom na predmetnoj parceli, u cijelosti upisan Liješević Mirko iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima - opis prava" upisan je teret 12.12.2018. godine "objekat nema dozvolu";



- Izjava Liješević Valerije iz Beograda, kao zakonite supruge pok. Liješević Mirka iz Beograda, koji je preminuo 18.04.2020. godine, da su jedini nasljednici cjelokupne zaostavštine, kao i stambenog objekta na kat. parceli 1362/2 KO Budva, ona i njihov sin Liješević Zoran, koji živi u Belgiji, a da zbog pandemije korona virusa još uvijek nisu pokrenuli ostavinsku raspravu;
- Izvod iz matičnog registra umrlih za Liješević Mirka, broj 20-UPI-204/20/16715, od 23.12.2020. godine, izdat od strane Ministarstva unutrašnjih poslova - FL Budva;
- Punomoćje Liješević Mirka iz Budve, kojim je opunomoćio Liješević Valeriju iz Beograda, da može u njegovo ime i za njegov račun preduzimati sve pravne i druge radnje, uključujući otuđenje i naplatu njegove nepokretne imovine koja se nalazi na teritoriji opštine Budva, broj Ov. 11094, od 30.10.2006. godine, ovjerenog od strane Osnovnog suda u Beogradu, kao i potvrda o ovjeri prepisa, broj Ov. br. 7318/2021, od 25.08.2021. godine, ovjerenog kod notara Vukčević Slavke iz Budve;
- Punomoćje Liješević Mirka iz Budve, kojim je opunomoćio sina Liješević Zorana iz Belgije, da može u njegovo ime i za njegov račun preduzimati sve pravne i druge radnje neophodne za zaključivanje svih vrsta građansko pravnih ugovora za njegovu kompletnu pokretnu i nepokretnu imovinu, broj UZZ 852/2017, od 05.09.2017. godine, ovjerenog kod notara Branke Vuksanović;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/21-113/2, od 25.08.2021. godine, kojim je utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni dio objekta na kat. parceli br. 1362/2 KO Budva, ukupne neto površine 106,02 m²;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/21-71, od 26.08.2021. godine, kojom se potvrđuje da je u cjelosti, izmirena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbanu sanaciju za bespravni objekat, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/21-113/2, od 25.08.2021. godine;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 21-3496/9, od 26.08.2021. godine, da je investitor platio naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli 1362/2 KO Budva, a po obračunu broj 349/21, od 24.08.2021. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/21-1393, od 27.08.2021. godine, da je na ime Liješević Mirka, izmirena obaveza od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta, broj 06-062-U-3198/1 od 12.07.2018. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 6 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", 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 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, 11/19 i 82/20), 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) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 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, utvrđeno je da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji, u skladu sa članom 154, 158 i 160 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

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**



**SEKRETAR
Stevo Davidović**

Dostavljeno :

- Liješević Valerija
- Liješević Zoran
- Uprava za katastar i državnu imovinu -PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu

Na osnovu smjernica DUP "Potkošljun" („Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi br. 26/08), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-3198/11-2018 od 27.08.2021. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog dijela stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli 1362/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 30, u bloku 1, u zahvatu DUP-a „Potkošljun“.

Planirana namjena po DUP-u: SS2 - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa srednje visokim ili objektima veće visine ili visokim objektima

Planirana spratnost: P+2+Pk, G+P+2+Pk.

Planirani indeks zauzetosti je 0.47, a planirani indeks izgrađenosti je 1,88.

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 razvoja grada u pravcu visokog turizma.

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.).

Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena 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. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Posebnu pažnju posvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprečavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja i uljepšavanju javnih prostora.

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 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 uglovima raskrsnica 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

Zelenilo uz grupacije višestambenog stanovanja - Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno svjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

Sječū stabla hrasta, čempresa, palmi ili drugih primjeraka vrijednog zelenila obaviti jedino ako arhitektonskim rješenjem nije moguće uklopiti planiranu izgradnju sa ovim zelenilom ili njihovo presađivanje na drugo mjesto u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju nije moguće. Umjesto posjećenog zelenila zasaditi novo iste vrste.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*, u tekstualnom dijelu DUP-a na str. 177, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Prednost davati autohtonim vrstama. Izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske alergije kod ljudi. Sadnju vršiti tako da ne zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte.