



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-1838/7-2018
Budva, 30.08.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Lipovina Miodraga iz Budve, broj 06-062-U-1838/1, od 09.07.2018. 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 **LIPOVINA TANJI iz Ciriha**, legalizacija bespravno izgrađenih stambenih objekata br. 1 i 2, na katastarskoj parceli br. 530/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 24, u bloku 10, u zahvatu DUP-a "Rozino I", neto površine objekta br. 1: 21,0 m², spratnosti: P i neto površine objekta br. 2: 408,32 m², spratnosti P+1+Pk.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnih objekata u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a "Rozino I".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih objekata 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. Lipovina Miodrag iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj 06-062-U-1838/1, od 09.07.2018. godine, za legalizaciju stambenih objekata, izgrađenih na katastarskoj parceli br. 530/2 KO Budva.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnih objekata, broj 12/2018, od 09.03.2018. godine, koji je izradio "GEODESK" d.o.o. Budva, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-892/18, od 27.03.2018. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja objekta br. 1 i 2, na kat. parceli br. 530/2 KO Budva, prema kojem građevinska bruto površina objekta br. 1, spratnosti P, iznosi 28,29 m² i objekta br. 2, iznosi 470,74 m², spratnosti P+1+Pk;
- Projekat izvedenog stanja, koji je izradio "DELEX" d.o.o. Budva, broj 102/2, od 29.10.2019. godine, elektronski potpisan 17.02.2020.godine;



- Izjava Privrednog društva koje vrši reviziju tehničke dokumentacije - revidenta, da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta, data od strane "ALL ING" d.o.o. Kotor, od 17.02.2020. godine;

- Analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata na kat. parceli 530/2 KO Budva, urađena od strane "ING - KONSTRUKTOR" d.o.o. Tivat, broj 07.12-12, od 02.09.2019. godine;

- 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 "ING - KONSTRUKTOR" d.o.o. Tivat, od 16.09.2019.godine, da su objekti br.1 i 2, izgrađeni na kat. parceli 530/2 KO Budva, blok 10, UP24, DUP "Rozino", stabilni i sigurni za upotrebu;

- List nepokretnosti - prepis br. 1407, od 27.08.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 530/2 KO Budva, kao i nosilac prava svojine na objektima br. 1 i 2, izgrađenih na predmetnoj kat. parceli, u cjelosti, upisana Lipovina Tanja, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba - "Objekat nema dozvolu";

- Rješenje o nasljeđivanju O. broj 96/19, URP-9/19, od 11.03.2019. godine, doneseno od strane Notara Knežević Dalibora iz Budve, prema kojem je nakon ostavioca, pok. Lipovina Miodraga, za nasljednika oglašena Lipovina Tanja iz Švajcarske, kćerka ostavioca;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/21-109/2, od 19.08.2021. godine, za besprave objekte br. 1 površine 21 m² i objekta br. 2 površine 408,33 m², na kat. parceli br. 530/2 KO Budva;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/21-70, od 36.08.2021. godine, kojom se potvrđuje da je Lipovina Tanja, u cjelosti, izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/21-109/2, od 19.08.2021. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 21-87/8, od 24.08.2021. godine, da je Lipovina Tanja, platila naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnih objekata br. 1 i 2, izgrađenih na kat. parceli br. 530/2 KO Budva, po obračunu broj 43/21, od 04.02.2021. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/21-1387/2, od 26.08.2021. godine, da je Lipovina Tanja, izmirila obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnih stambenih objekata br. 1 i 2, na katastarskoj parceli br. 530/2 KO Budva, broj 06-062-U-1838/1, od 09.07.2018. 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.

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da su predmetni objekti br. 1 i 2, na kat. parceli br. 530/2 KO Budva, izgrađeni u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta i da je Lipovina Tanja dostavila kompletnu zakonom propisanu dokumentaciju 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), te su se stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji predmetnih objekata, te je i 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 €, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

Rukovodilac Sektora za urbanizam,

Danijela Marotić

D. Marotić

Samostalni savjetnik I,

Desa Simović, dipl. pravnik

Desa Simović



Dostavljeno :

- Lipovina Tanji
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu

Na osnovu smjernica DUP "Rozino I" („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi br. 01/09), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-1838/7-2018 od 30.08.2021. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenih stambenih objekata 1 i 2, na katastarskoj parceli broj 530/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 24, u bloku 10, u zahvatu DUP-a „Rozino I“.

Planirana namjena po DUP-u: **SV1 – stanovanje veće gustine – rekonstrukcija i obnova (srednje visoki objekti)**

Planirana spratnost: objekat 1: P, objekat 2: G+P+2+Pk

Planirani indeks zauzetosti je 0.49, a planirani indeks izgrađenosti je 1,70.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Rozino I, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkan zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

3. Spirečavanje kiča

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.

4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, ež, siva, oker...). 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.

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim 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 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

Zelenilo uz grupacije višestambenog stanovanja i na parcelama mješovite namjene

Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjjetljenje, 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. 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.

Zelenilo na parcelama jednorodnog, višeporodičnog, višestambenog stanovanja, stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima i na parcelama sa turističkim objektima

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Na parcelama *jednorodnog stanovanja* prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. 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.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama *višeporodičnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima*, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.