



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-1284/7-2018

Budva:18.11.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Bubanja Slavka, broj 06-062-u-1284/1 od 03.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta broj 1 izgrađenog na kat. parceli br. 145/11 KO Budva, na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17,44/18,63/18,11/19) 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:

R J E Š E N J E

1. **Usvaja se Zahtjev** Bubanja Slavka broj 06-062-u-1284/1 od 03.07.2021. godine. godine **pa se ODOBRAVA** legalizacija bespravnog **objekta broj 1**, spratnosti P+Pk u osnovi 43 m², izgrađen na kat. parceli br. 145/11 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 64, u bloku 34, u zahvatu DUP-a Podkošljun
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta broj 1 izgrađenog na kat. parceli br. 145/11 KO Budva, u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a Podkošljun, izdate od strane glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva aktom broj 22-332/21-186/1 od 11.11.2021.godine
4. 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.

O b r a z l o ž e n j e

Bubanja Slavko se obratio ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj broj 06-062-u-1284/1 od 03.07.2018. godine za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta broj 1 izgrađenog na kat. parceli br. 145/11 KO Budva.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat originalnih terenskih podataka etažne razrade stambenog objekta, urađen od strane "Geomont" doo Budva, ovjeren pred nadležnom Upravom za nekretnine dana 17.09.2018
- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površine objekta, urađen od strane "Geomont" doo Budva,
- Original llist nepokretnosti-prepis broj 2753 KO Budva, u kome je između ostalog na katastarskoj parceli 145/11 KO Budva, površine 203m², uknjiženo dvorište površine 160m² i porodična stambena zgrada površine u osnovi 43m², spratnosti P+Pk, za koju je u podacima o teretima i ograničenjima ipisan teret "Nema građevinsku dozvolu"

U postupku je stručno lice ovog organa utvrdilo "da objekat nije prekoračio maksimalno dozvoljenu površinu u osnovi jer je ista 43m² a Planom maksimalna dozvoljena je 44m², kao ni maksimalnu Planom dozvoljenu BRGP jer ista iznosi 85,54m², a maksimalna Planom dozvoljena je 87m². Izgrađeni objekat je i u pogledu spratnosti u skladu sa DUP-om Podkošljun"

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, "Consis" doo Budva



- da je objekat broj 1 izgrađen na katastarskoj parceli 145/11 KO Budva stabilan i siguran za upotrebu
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 23.09.2020.godine , kojom se potvrđuje da je Bubanja Slavko u cjelosti izmirio naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11430/21-122/2 od 08.09.2021.godine
 - Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 21-3350/9 od 23.09.2021.godine izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje " Budva ,
 - Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda da je investitor izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, broj UP-UV-21/411/21-842/2 od 07.10.2020.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 se utvrdi da je bespravni objekat 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 .

U postupku su pribavljene smjernice Glavnog gradskog arhitekta u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata te je utvrđeno da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekata i odlučeno kao u dispozitivu 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
Milena Antović



v.d. **SEKRETAR-a**
Filip Popović

Dostavljeno :

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



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

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

Broj: 22-332/21-186/1
Budva, 11.11.2021.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-1284/6-2018 od 11.10.2021.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-U-1284/6-2018 od 11.10.2021.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog objekta br.1, spratnosti P+Pk, izgrađenog na k.p. 145/11 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 64, u bloku 34, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" („Službeni list CG – opštinski propisi" br: 26/08).

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: 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), dostavlja smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta.

SMJERNICE:

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta br.1, spratnosti P+Pk, izgrađenog na k.p.145/11 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 64, u bloku 34, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „ Podkošljun “:

SS1 - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem – sa niskim i srednje visokim objektima (spratnost P+1 - planirani indeks zauzetosti je 0.21, a planirani indeks izgrađenosti je 0.43)

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.

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacije i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom adaptacije – doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi djelovi 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. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

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.

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi 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 mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani 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 ograđene.

Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Uslovi za 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.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, preporučuju se vrste koje ne dostižu velike dimenzije. Pri izboru biljnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. 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.

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. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisto drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potrebna broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade.

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

