



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-06-332/21-41/10

Budva 09.12.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Hadžibegović Amre i Radovanović Bogdana, broj UPI-06-332/21-41/1 od 15.02.2021.godine za legalizaciju bespravnog objekta broj 1 površine u osnovi 154m², spratnosti P+1, izgrađenog na kat. parceli br. 710/1 KO Buljarica I, na dijelu urbanističke parcele II-73 u zahvatu DUP-a Buljarica I, 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 82/20) 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 HADŽIBEGOVIĆ AMRE I RADOVANOVIĆ BOGDANA**, broj UPI-06-332/21-41/1 od 15.02.2021.godine za legalizaciju bespravnog objekta broj 1 površine u osnovi 154m², spratnosti P+1, izgrađenog na kat. parceli br. 710/1 KO Buljarica I, na dijelu urbanističke parcele II-73 u zahvatu DUP-a Buljarica I
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta na kat. parceli br. 710/1 KO Buljarica I, koji je urađen od strane "Ekvidistanca" doo Bar, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva dana 24.01.2019.godine,.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 710/1 KO Buljarica I, u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a Pbuljarica I, izdate od strane glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva aktom broj 22-332/21-182/1 od 10.11.2021.godine
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenja u, u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji .

O b r a z l o ž e n j e

Hadžibegović Amra I Radovanović Bogdan su se obratili ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj UPI-06-332/21-41/1 od 15.02.2021.godine za legalizaciju bespravnog objekta broj 1 površine u osnovi 154m², spratnosti P+1, izgrađenog na kat. parceli br. 710/1 KO Buljarica I, na dijelu urbanističke parcele II-73 u zahvatu DUP-a Buljarica I

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta u kojem su upisani podaci neto površini bespravnog objekta broj 1, položaj i koordinate objekata na katastarskoj parceli, urađen od strane "Ekvidistanca" doo Bar, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva dana 24.01.2019.godine,.

- Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta u kojem su upisani podaci bruto površini bespravnog objekta broj 1, urađen od strane "Geo Zeno" doo Podgorica, broj 07/02/19
 - Izvještaj revidenta "BMR Baosić" doo Bijelo Polje, o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta u kom je konstatovano da je objekat broj 1 izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, Prepis lista nepokretnosti broj 1080 KO Buljarica I u kome je upisana kat.parcele 710/1 KO Buljarica I i evidentiran objekat br.1 građen bez građevinske dozvole
- Foto elaborat
Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,
Prikaz sa orto foto snimka – MORT

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, "Angelini" d.o.o. Podgorica broj 66/21 od 17.06.2021.godine da je objekat broj 1 izgrađen na katastarskoj parceli 710/1 KO Buljarica I stabilan i siguran za upotrebu
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 13.09.2021.godine, kojom se potvrđuje da su Radovanović Bogdan I Hadžibegović Amra u cjelosti izmirili naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/21-107/2 od 12.08.2021.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da su investitori regulisali doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 21-3240/9 od 20.09.2021.godine izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" Budva,
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda da su investitori izmirili dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, broj UP-UV-21/411/21-1455/2 od 14.09.2021.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 .

Kako je podnosilac zahtjeva, shodno pozivu za dopunu dostavio traženu dokumentaciju i nakon uvida u istu i pribavljenih smjernica Glavnog gradskog arhitekta u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta broj 1, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

Shodno priloženoj dokumentaciji i utvrđenom činjeničnom stanju, u skladu sa čl.157.st.3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore" broj 064/17) i člana 104.st.1 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donijeto je Rješenje kao u dispozitivu.

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



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: Z 2-332/21-41/8
Budva, 10.11.2021.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/21-41/8 od 27.09.2021.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI-06-332/21-41/8 od 27.09.2021.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog objekta broj 1 spratnosti P+1, izgrađenog na k.p. 710/1 KO Buljarica I, na dijelu UP II-73, zona II, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" („Službeni list CG – opštinski propisi" br: 34/16).

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 bespravnog objekta broj 1 spratnosti P+1, izgrađenog na k.p. 710/1 KO Buljarica I, na dijelu UP II-73, zona II, u zahvatu DUP-a "Buljarica I".

Planirana namjena po DUP-u „Buljarica I“:

SMG - stanovanje manje gustine (spratnost P+3 - planirani indeks zauzetosti je 0.16, a planirani indeks izgrađenosti je 0.40)

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna i svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent. Konkretno se to odnosi na poštovanje mediteranskog tipa objekta koji u sebi sadrži boje prirodnih materijala.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje. Ograde mogu biti pune ili od kovanog gvožđa. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati u stilu tradicionalne arhitekture. Krovovi su predviđeni kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač: kanalice ili mediteran crijep. Nagib krovnih ravni su 18-23°.

Uslovi za 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.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Obodom urbanističke parcele preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekata, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte.

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.

Postojeće podzide (suvomeđe) sačuvati na terenu, prezidati ih, ukoliko su urušene, na isti način kao i postojeće suvomeđe ili ako se kamen postavlja na betonoskoj podlozi fuge su upuštene. Nije dozvoljena izrada podzida od lomljenih kamenih ploča. Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

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
Vladiša Stevović, M. Arch.

