



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-3629/13-2018
Budva 28.01.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Lazović Sonje, broj 06-062-U-3629/1 od 17.07.2018.godine za legalizaciju dijela bespravnog objekta broj 1, površine u osnovi 121m², spratnosti P+1+Pk i pomoćnog objekta površine u osnovi 22m², spratnosti P, izgrađenih na kat. parceli br. 1198 KO Budva, na dijelu urbanističke parcele 4, u bloku 15 u zahvatu DUP-a Podkošljun, 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 LAZOVIĆ SONJE**, broj 06-062-U-3629/1 od 17.07.2018.godine za legalizaciju dijela bespravnog objekta broj 1, površine u osnovi 121m², spratnosti P+1+Pk izgrađenog na kat. parceli br. 1198 KO Budva, na dijelu urbanističke parcele 4, u bloku 15 u zahvatu DUP-a Podkošljun
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 "Geo Dunja" doo Budva, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva dana 26.06.2018.godine,pod brojem 953-104-2170.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta broj 1 izgrađenog na kat. parceli br. 1198 KO Budva, u katastar nepokretnosti.
4. 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 22-332/21-187/1 od 11.11.2021.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 .
6. **ODBIJA SE LAZOVIĆ SONJE**, broj 06-062-U-3629/1 od 17.07.2018.godine za legalizaciju bespravnog pomoćnog objekta površine u osnovi 22m², spratnosti P, izgrađenog na kat. parceli br. 1198 KO Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Lazović Sonja obratila se zahtjevom za legalizaciju dijela bespravnog objekta broj 1, površine u osnovi 121m², spratnosti P+1+Pk i pomoćnog objekta površine u osnovi 22m², spratnosti P, izgrađenih na kat. parceli br. 1198 KO Budva, na dijelu urbanističke parcele 4, u bloku 15 u zahvatu DUP-a Podkošljun

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 " Geo Dunja" doo Budva, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva dana 26.06.2018.godine,.
- Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta u kojem su upisani podaci bruto površini bespravnog objekta, urađen od strane " Geo Dunja" doo Budva

- Ovlašćeno stručno lice ovog organa je utvrdilo da je objekat broj 1 površine u osnovi 121m², spratnosti P+1+Pk izgrađenog na kat. parceli br. 1198 KO Budva, na dijelu urbanističke parcele 4, u bloku 15 u zahvatu DUP-a Podkošljun izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta kao i da pomoćni objekat ne može imati tretman bespravnog objekta u smislu odredbi Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata o čemu je stranka obavještena aktom ovog organa broj 06-062-U-3629/11-2018 od 02.12.2021.godine

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Elaborat privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, "Angelini" d.o.o. Podgorica broj 03/21 od 19.01.2021.godine da je objekat broj 1 izgrađen na katastarskoj parceli 1198 KO Budva stabilan i siguran za upotrebu
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 06.10.2021.godine , kojom se potvrđuje da je Lazović Sonja u cjelosti izmirila naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/21-131/2 od 05.10.2021.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 21-870/9 od 28.05.2021.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-21/411/21-1683/2 od 28.12.2021.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 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 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



SECRETAR-a

Filip Popović



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

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

Broj: 22-332/21-187/1
Budva, 11.11.2021.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-3629/9-2018 od 11.10.2021.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-U-3629/9-2018 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+1+Pk, i pomoćnog objekta broj 2, koji su izgrađeni na k.p. 1198 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 4, u bloku 15, 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+1+Pk, i pomoćnog objekta broj 2, koji su izgrađeni na k.p. 1198 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 4, u bloku 15, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „ Podkošljun “:

SS4 - stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine (spratnost P, P+1+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.36, a planirani indeks izgrađenosti je 0.99)

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 otvoriti 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

Potreban 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


v.d. Glavni gradski arhitekta
Vladan Stevovic, M. Arch.