



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: UPI 06-332/21-430/11
Budva, 20.05.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Jovičić Branka iz Budve, broj UPI 06-332/21-430/1 od 06.07.2018. 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 **JOVIČIĆ BRANKU iz Budve**, legalizacija bespravnih dijelova stambenih prostora PD 3 i PD 4, ukupne neto površine 137,82m² izgrađenih u stambenom objektu, ukupne spratnosti objekta P+1+Pk, koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 1480/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 1, u bloku broj 2 u zahvatu DUP-a "Rozino II"
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji za posebne djelove PD 3 i PD 4 bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj 22-332/22-85/1 od 28.04.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 1480/1 KO Budva koja čini dio urbanističke parcele broj 1, u bloku broj 2 u zahvatu DUP-a "Rozino II".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama 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

Jovičić Branko iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI 06-332/21-430/1 od 06.07.2018, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 1480/1 KO Budva.

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

- Potvrda Uprave za katastar i državnu imovinu PJ - Budva, broj 917-104-DJ-533/21 od 13.04.2021. godine, da je na osnovu plana - skice (reambulacija iz 1976 god.) utvrđeno da je na katastarskoj parceli broj 1480 KO Budva (tada u cjelini) postojao objekat upisan u posjedovnom listu – br. 479 za kat. parcelu broj 1480 po kulturi – kuća, površine 117 m², dvorište, površine 500 m² i njiva, površine 22m² – na ime Jovičić Nikole 1/1 (stanje na kraju 1977 godine);

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, broj 24/2021, od 28.04.2021. godine, koji je izradio "GEO DUNJA" d.o.o. Budva, zaveden kod Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, pod brojem 917-04-Dj-682 od 07.05.2021, i isti ovjeren dana 08.06.2021. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja na terenu - bruto površina objekta broj 1, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 1480/1 KO Budva, koji je izradio "GEO DUNJA" d.o.o. Budva, od 25.06.2021. godine, prema kojem ukupna bruto površina kompletnog objekta broj 1, iznosi 348,91 m², spratnosti P+1+Pk, i površina objekta broj 2, površine 41,32 m², spratnosti P+1;

- **Izvještaj revidenta "ALL-ING" doo Kotor, br. 313/21 od 24.11.2021. godine**, o postojanju bespravnog objekta br. 1 na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta br. 1 sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je utvrđeno da je izvršena rekonstrukcija- dogradnja posebnih djelova PD3 i PD4 u stambenom objektu br. 1 na kat. parceli br. 1480/1 KO Budva, koja čini urb. parcelu br. 1, u bloku 2, u zahvatu DUP- "Rozino II".

U dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, revident je utvrdio da je izgrađeni objekat br. 1 usklađen sa namjenom objekta, u dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije revident je utvrdio da je izgrađeni objekat br. 1 usklađen sa pravilima parcelacije, a u dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je utvrdio da izgrađeni objekat br. 1 usklađen sa građevinskom i regulacionom linijom;

Takođe, u Izvještaju se navodi da zadati urbanistički parametri za urb. parcelu br. 1, u bloku 2, DUP-a „Rozino II“ (površine 627 m²), iznose: indeks zauzetosti- 0,45, indeks izgrađenosti- 1,80; maksimalna bruto građevinska površina objekta br. 1: 487 m², maksimalna spratnost objekta br. 1: P+2+Pk, kao i da ostvareni urb. parametri za objekat br. 1 i br. 2 iznose: indeks zauzetosti za oba objekta- 0,35 (površina u osnovi oba objekta iznosi 145,77 m²), indeks izgrađenosti za oba objekta- 0,94, bruto građevinske površine oba objekta- 390,19 m², spratnosti objekta br. 1: P+1+Pk.

- Izjava revidenta "ALL-ING" doo Kotor, broj 313/1/21 od 24.11.2021. godine, da je gore navedeni objekat, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili važećeg planskog dokumenta DUP "Rozino II";

- List nepokretnosti - prepis br. 479, od 06.05.2022. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli broj 1481/1 KO Budva u cjelosti upisana Jovičić Danica iz Budve.

U predmetnom listu kao nosioci prava svojine na posebnim djelovima stambenog objekta broj 1, upisani su Jovičić Danica kao vlasnik stambenog prostora, površine 73 m² u prizemlju predmetnog objekta, označen kao PD 2, Jovičić Branko kao vlasnik stambenog prostora, površine 50 m² na I spratu, označen kao PD 3 i stambenog prostora, površine 93 m² u potkrovlju, označen kao PD 4 i Jovičić Veselin, kao vlasnik stambenog prostora, površine 33 m² na I spratu, označen kao PD 5, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba, dogradnje u površini od 54 m² na stambenom prostoru označenom kao PD 3 i na stambenom prostoru, označen kao PD 4 u površini od 84 m².

- Izjava Jovičić Danice iz Budve, UZZ: 204/22 od 15.02.2022. godine, ovjerena kod notara Knežević Dalibora iz Budve, kojom je imenovana dala saglasnost da Jovičić Branko, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), legalizuje predmetni stambeni prostor bez bilo kakvih zabilježbi i tereta.



Takođe Jovičić Danica u predmetnoj izjavi navela je da datu saglasnost smatra dokazom o riješenim imovinsko – pravnim odnosima na zemljištu, na kome se nalazi objekat, odnosno navedeni stambeni prostori PD 3 P1 50 m² i stambenog prostora PD 4 PN 93 m² i da Jovičić Branku (ili njegovim pravnim sledbenicima) nije potrebna više bilo kakva njena saglasnost u daljem postupku legalizacije istih.



- Akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj 22-332/22-85/1 od 28.04.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 1480/1 KO Budva koja čini dio urbanističke parcele br. 1, u bloku broj 2 u zahvatu DUP-a "Rozino II".

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/22-31/2, od 30.03.2022. godine, kojim je utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni dio stambenog objekta broj 1 na kat. parceli broj 1480/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Rozino II", u površini od 137,82 m², ukupne spratnosti objekta P+1+Pk.

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-18/2, od 30.03.2022. godine, kojom se potvrđuje da je Jovičić Branko, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija za bespravni stambeni objekat broj 1, na kat. parceli 1480/1 KO Budva, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/22-31/2, od 30.03.2022. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 22-426/10, od 18.10.2022. godine, da je investitor Jovičić Branko, platio naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog stambenog broj 1, PD 3 i PD 4 na kat. parceli broj 1480/1 KO Budva, a po obračunu broj 89/22, od 09.03.2022. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/22-453/2 od 18.05.2022. godine, da je Jovičić Branko izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

- Analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta br. 1 na kat. parceli broj 1480/1 KO Budva, koju je izradio "Consis" doo Budva, akt br. 05-24/02 od 24.02.2022. godine.

-Izjava privrednog društva "Consis" doo Budva, od 24.02.2022. godine, da je bespravni stambeni objekat br. 1 na kat. parceli 1480/1 KO Budva stabilan i siguran za upotrebu.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji za dio stambenog bespravnog objekta, broj UPI -06-332/21-430/1, od 06.07.2021. 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, 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 dijela 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 do 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, 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), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravno izgrađenog stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 1480/1 KO Budva, te je i odlučeno kao u dispozitivu ovog 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 4,00 € 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**



d. SEKRETAR

Filip Popović

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- ① Arhivu



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

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

Broj: 22-332/22-85/1
Budva, 28.04.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/21-430/9 od 20.04.2022. godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI-06-332/21-430/9 od 20.04.2022. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli 1480/1 KO Budva, koja čini dio UP 1, blok 2, u zahvatu DUP-a "Rozino II".

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: 56/14, 20/15, 46/16 I 37/17), dostavlja smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta.

SMJERNICE:

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli 1480/1 KO Budva, koja čini dio UP 1, blok 2, u zahvatu DUP-a "Rozino II".

Planirana namjena po DUP-u „Rozino II“

SS1 - Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa individualnim i višeporodičnim srednje visokim objektima, pretežne spratnosti G+P+2+Pk, u blokovima 1,2 i 3.

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

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

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 svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, 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. 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 formiranu 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 odrađene. 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 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:

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Površine pod zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično), što je u skladu sa mediteranskim ambijentom. Na parcelama jednoporodičnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može 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.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti 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

