



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 -06-332/21-745/8
Budva, 24.05.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Kešelj Tihomira, broj UPI -06-332/21-745/1 od 10.11.2021. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1260/5 KO Budva, na urbanističkoj parceli 1 u bloku 6 u okviru DUP-a Podkošljun označen kao PD 87 površine 57m², 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** Kešelj Tihomora broj UPI -06-332/21-745/1 od 10.11.2021. godine **pa se ODOBRAVA** legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1260/5 KO Budva, na urbanističkoj parceli 1 u bloku 6 u okviru DUP-a Podkošljun označen kao PD 87 površine 57m²
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta na kat. parceli br. 1260/5 KO Budva, koji je urađen od strane "Geo desk" doo Budva, koji je upisan u nadležnoj katastarskoj evidenciji u listu nepokretnosti broj 2707 KO Budva sa zabilježbom tereta "nema dozvolu".
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta broj 1 označen kao PD 87 površine 57m² izgrađenog na kat. parceli br. 1260/5 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 22-332/22-96/1 od 19.05.2022.godine
5. 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

Kešelj Tihomir se obratio ovom sekretarijatu zahtjevom broj UPI -06-332/21-745/1 od 10.11.2021. godine, za legalizaciju dijela dijela bespravnog stambenog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1260/5 KO Budva, na urbanističkoj parceli 1 u bloku 6 u okviru DUP-a Podkošljun označen kao PD 87 površine 57m².

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta –etažna razrada posebnog dijela objekta broj 1 položaj i koordinate objekata na katastarskoj parceli, urađen od strane " Geodesk " doo Budva,
- Izvještaj revidenta " Medmex Architects" doo Rožaje ,o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta ,
- Saglasnost vlasnika zemljišta na kome je bespravni objekat , pravnog lica BSP Budva,Sveti Stefan, Petrovac d.o.o. od 18.05.2011.godine za izgradnju predmetnog posebnog dijela objekta

izgrađen na katastarskoj parceli 1260/5 KO Budva, označen kao PD 87 površine 57m² tereta "nema dozvolu".

- 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, " Consisi" doo Budva broj 01-25/3 od 08.04.2022. godine da je objekti broj 1 izgrađen na katastarskoj parceli 1260/5 KO Budva stabilan i siguran za upotrebu
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/22-25/2 od 18.04.2022.godine , kojom se potvrđuje da je Kešelj Tihomir u cjelosti izmirio naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/22-25/2 od 15.04.2022.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 22-1274/10 od 18.04.2022.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-21/411/22-308/2 od 27.04.2022.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, dostavio traženu dokumentaciju u ostavljenom roku , 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 objekata, te je 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

SEKRETAR-a
Filip Popović



Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za katastar i državnu imovinu P.J. Budva
- Direktoratu za inspeksijske 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: 22-332/22-96/1
Budva, 19.05.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/21-745/7 od 06.05.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI-06-332/21-745/7 od 06.05.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog objekta br.1, označen kao PD 87, izgrađenog na k.p. 1260/5 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 1, u bloku 6, 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 uskladjivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta br.1, označen kao PD 87, izgrađenog na k.p. 1260/5 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 1, u bloku 6, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „Podkošljun“:

SV1 - stanovanje veće gustine sa višestambenim stanovanjem – sa objektima veće visine i visokim objektima (spratnost P+4+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.50, a planirani indeks izgrađenosti je 2.77)

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 ogradbi mogu se otvoriti jedino prema unutrašnjosti parcele.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Ovakvi prostori planirani su u blokovima 6, 14, 19 i 20. Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, 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 njegovom komponovanju 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 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, 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 33 403 820

Dostavljeno:

- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj (7 primjeraka)
- Spisi predmeta
- a/a

