



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 06-332/21-649/10
Budva, 01.06.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Peruničić Jovanović Maje i Peruničić Allen Jasminke, broj UPI 06-332/21-649/1 od 15.09.2021.godine, za legalizaciju bespravnog dijela objekta br.1, spratnosti 1P+P+Pk izgrađenog na kat.parceli 632/2 KO Petrovac koja čini dio UP br.18 u bloku br.6 u zahvatu DUP-a „Petrovac –šira zona „ na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list Crne Gore” br. 64/17) 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. **ODOBRAVA SE** Peruničić Jovanović Maji i Peruničić Allen Jasminki legalizacija bespravnog dijela objekta br.1, spratnosti 1P+P+Pk izgrađenog na kat.parceli 632/2 KO Petrovac koja čini dio UP br.18 u bloku br.6 u zahvatu DUP-a „Petrovac –šira zona “.
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta izgrađenog na kat.parceli 632/2 KO Petrovac koji je urađen od strane “Geo in“ doo Budva br.02-3966/3-54/21 od 12.08.2021.godine, ovjeren pod brojem 917-104-Dj-1369/21 od 17.08.2021.godine.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta br.1, spratnosti 1P+P+Pk izgrađenog na kat.parceli 632/2 KO Petrovac koja čini dio UP br.18 u bloku br.6 u zahvatu DUP-a „Petrovac –šira zona “, u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta br.1, spratnosti 1P+P+Pk izgrađenog na kat.parceli 632/2 KO Petrovac koja čini dio UP br.18 u bloku br.6 u zahvatu DUP-a „Petrovac –šira zona “, izdate od Glavnog gradskog arhitekta opštine Budva aktom broj 22-332/22-102/1 od 24.05.2022.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

Peruničić Jovanović Maja i Peruničić Allen Jasminka , obratile su se ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj UPI 06-332/21-649/1 od 15.09.2021.godine za legalizaciju bespravnog dijela objekta br.1, spratnosti 1P+P+Pk izgrađenog na kat.parceli 632/2 KO Petrovac koja čini dio UP br.18 u bloku br.6 u zahvatu DUP-a „Petrovac –šira zona “.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog dijela objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta izgrađenog na kat.parceli 632/2 KO Petrovac koji je urađen od strane “Geo in“doo Budva br.02-3966/3-54/21 od 12.08.2021.godine,ovjeren pod brojem 917-104-Dj-1369/21 od 17.08.2021.godine,
- Elaborat snimanja bruto površina po etažama koji je urađen od strane “Geo in“doo Budva br.02-3966/3-55/21 od 12.08.2021.godine,

- Punomoćje sačinjeno pred notarom Daliborom Kneževićem broj UZZ 979/21 od 13.08.2021.godine ,
 - Kopija Rješenja Opštinskog komiteta za urbanizam , građevinarstvo i komunalno- stambene poslove br. 06-U-7/197 od 08.12.1981.godine kojim se Peruničić Dušanu iz Novog Pazara odobrava izgradnja porodične stambene zgrade , bruto razvijene površine 146,15m² na građevinskoj parceli ,
 - List nepokretnosti broj 498 za KO Petrovac preuzet sa sajta Uprave za državne imovine katastar u kome je upisana kat.parcela 632/2 KO Petrovac , porodična stambena zgrada br.1, površine u osnovi 97m² i dvorište površine 147m².
U rubrici “ tereti i ograničenja “ upisana je zabilježba “objekat dograđen bez građevinske dozvole”.
- Takođe, upisana je zabilježba za objekat br.1 ” Pravo zaloga intabulacija za 1.99996 “.
Dopunom dokumentacije od 29.04.2022.godine, dostavljena je, između ostalog, i brisovna dozvola Invest banke AD Beograd u stečaju broj 193/2022 od 25.02.2022.godine, ovjerena kod Javnog beležnika u Beogradu br. UOP-IV:757-2022, kojom je data dozvola za brisanje založnog prava hipoteke upisana ne porodičnoj stambenoj zgradi br.1.
- Izvještaj revidenta ”Sistem-mne” doo Podgorica, broj: 174/021 od 15.09.2021.godine o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta ,
- Izvještajem je utvrđeno da je objekat izgrađen u skladu sa planom (planom predviđene površine za stanovanje),
 - Da kat.parcela 632/2 KO Petrovac u potpunosti odgovara UP 148 (blok 6),
 - Da je objekat u skladu sa građevinskom i regulacionom linijom (kako je objekat prvi u nizu nije ispoštovao rastojanje od bočne granice parcele 2,5m a ni rastojanje od zadnje granice parcele ne zadovoljava uslov iz plana jer iznosi manje od 5m koliko je planom propisano. Kako se radi o postojećem objektu koji ima građevinsku dozvolu iz 1981.godine i koji je od tada trpio samo nadogradnju postupak legalizacije je moguće nastaviti) ,
 - Izvještajem je utvrđeno da veličina urbanističke parcele br.18, blok 6, iznosi 244m², Index zauzetosti je 38% (površina pod objektom 92m²), Index izgrađenosti je 1,13, a BRGP iznosi 276m². Dozvoljena spratnost je P+2+Pk. ,
 - Ostvareni parametri izgrađenog objekta u smislu spratnosti su 1P+P+Pk., Index zauzetosti je 39,5% (površina pod objektom 97m²) , Index izgrađenosti je 0,95, a BRGP iznosi 232m². Visinska kota objekta je 51,33 .
 - U napomeni je navedeno da iako objekat minimalno prekoračuje zauzetost (prilikom izrade plana nije izvršeno precizno geodetsko mjerenje pa je površina nakon geodetskog snimanja 5m² veća u odnosu na površinu iz plana) objekat može da se legalizacije jer se u tekstualnom dijelu plana kaže da se objekti zadržavaju ako su izgrađeni u skladu sa tada važećim propisima.
- Izjavu revidenta ”Sistem-mne ” doo Podgorica od 15.09.2021.godine da je stambeni objekat br.1. , spratnosti, 1P+P+Pk izgrađen na kat.parceli 632/2 KO Petrovac koja čini UP 18 blok 6 izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta DUP-a ” Petrovac – šira zona ” ,
- Foto elaborat
 - Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,
 - Prikaz sa orto foto snimka – MORT.

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. UPUV 11-419/22-28/2 od 26.04.2022.godine , kojom se potvrđuje da je Peruničić Maja u cjelosti izmirila naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/22-50/2 od 26.04.2022.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 22-576/9 od 27.04.2022.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-21-411/22-331/2 od 29.04.2022.godine ;





Izvršetak i analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta urađen od strane privrednog društva "Oliver-ing" doo Budva, br.87-2/22 od 23.02.2022.godine koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m², da je objekat izgrađen na kat.parceli 632/2 KO Petrovac, stabilan po pitanju konstruktivne i seizmičke stabilnosti, Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a „Petrovac –šira zona“, izdate od Glavnog gradskog arhitekta opštine Budva aktom broj 22-332/22-102/1 od 24.05.2022.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 dijela objekta obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta , sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

Osnovni urbanistički paramteri su : namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji , te da smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta izdaje glavni gradski arhitekta.

Shodno navedenom , konstatuje se da su ispunjeni uslovi za legalizaciju bespravnog objekta br.1 i br.2 izgrađenih na kat.parceli 1830 KO Maine, koja čini dio UP 32' u zahvatu LSL " Lapčići " iz člana 154, 158 i 160 Zakona o planiranju i izgradnji objekata (("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 , 63/18, 11/19 i 82/20) pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog 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
Kuljača Andrijana

VD 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
- 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: 22-332/22-102/1
Budva, 24.05.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI 06-332/21-649/9 od 06.05.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-U-2363/13-2018 od 18.04.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog dijela objekta br.1, spratnosti 1P+P+Pk, izgrađenog na k.p. 632/2 KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br.18, u bloku 6, u zahvatu DUP-a "Petrovac – šira zona" („Službeni list CG – opštinski propisi” br: 24/08).

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 bespravnog dijela objekta br.1, spratnosti 1P+P+Pk, izgrađenog na k.p.632/2 KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br.18, u bloku 6, u zahvatu DUP-a "Petrovac – šira zona".

Planirana namjena po DUP-u „Petrovac – šira zona“:

Stanovanje (spratnost P+2+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.38, a planirani indeks izgrađenosti je 1.13)

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.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije 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.

Prilikom materijalizacije objekta, izbjegavati materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem (bijela, bež, siva, oker, ...). Krovovi su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Uslovi za ogradjivanje urbanističke parcele:

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,50m, računajući od kote trotoara, transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom ogradom do visine 1,40m. 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 koje se postavljaju na granici parcele moraju imati pismenu saglasnost susjeda. Ograde objekata na uglu ne mogu biti višojice od 0,50m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled i sl.)

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. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. 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. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. 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.

Na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° predlaže se izgradnja objekata koji kaskadno prati liniju terena. Istovremeno se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji obezbeđuje zasad manjeg rastinja (pomorande, oleanderi i slično).

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja:

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema kriterijumu za stanovanje 1,5 PM/stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu.

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

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

