



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 06-332/22-52/8
Budva, 07.06.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Popović Radislava iz Budva, broj UPI 06-332/22-52/1, od 14.02.2022. 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 Popović Radislavu iz Cetinja, legalizacija bespravnog stambenog objekta br. 1, neto površine 102,80 m², spratnosti P+1 i pomoćnog objekta, neto površine 8,41 m², izgrađenih na kat. parceli br. 2619/3 KO Maine, koja čini dio urbanističke parcele br. 13, u bloku A, u zahvatu LSL "Milino brdo".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta, br. 1 i pomoćnog objekta br. 2 u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 2619/3 KO Maine, koja čini dio urbanističke parcele br. 13, u bloku A, u zahvatu LSL "Milino brdo".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih 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

Popović Radislav iz Cetinja, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI 06-332/22-52/1, od 14.02.2022. godine, za legalizaciju stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 2619/3 KO Maine.

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

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – snimanje i etažna razrada objekta broj 1 i 2, na kat. parceli broj 2619/3 KO Maine, broj 02-3966-3/90-8 od 14.04.2018. godine, koji je izradio "GEO IN" d.o.o. Budva, zaveden u Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, pod brojem 953-104-1247/18 od 20.04.2018. godine i isti je ovjeren 07.05.2018. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka – bruto površina kompletnih objekata broj 1 i broj 2, izrađenih od strane "GEO IN" d.o.o. Budva, prema kojem ukupna bruto površina objekta broj 1, iznosi 121,52 m², spratnosti P+1 i objekta broj 2, iznosi 8,73 m²;



- List nepokretnosti – izvod broj 739 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 2619/3 KO Maine i kao nosilac prava svojine na stambenom objektu broj 1 i pomoćnom objektu broj 2 izgrađenih na predmetnoj parceli, u cjelosti upisan Popović Radislav iz Cetinja, a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima” – “Opis prava” upisana je dana 27.07.2018. godine, zabilježba za porodičnu stambenu zgradu broj 1 i pomoćnu zgradu broj 2, “nema dozvolu“;

- Izvještaj revidenta “Romb Art” doo Budva, br. 01/22, od 08.02.2022. godine, o postojanju bespravnih objekata br. 1 i br. 2 na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenih objekata sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je utvrđeno:
 - Da su stambeni objekat br. 1, površine u osnovi 56 m², spratnosti P+1 i pomoćni objekat br. 2, površine u osnovi 8 m², spratnosti P, izgrađeni na katastarskoj parceli br. 2619/3 KO Maine, koja čini dio urbanističke parcele br. 13, u bloku A, u zahvatu LSL-a “Milino brdo”, a da površina katastarske parcele br. 2619/3 KO Maine iznosi 185 m² i da se isti nalaze na orto foto snimku;
 - U dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, revident je utvrdio da je Planom predmetna parcela predviđena za stanovanje (SMG);
 - U dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije revident je utvrdio da se izgrađeni objekti br. 1 i br. 2 nalaze na kat. parceli br. 2619/3 KO Maine koja je u sastavu urb. parcele br. 13, u bloku A, koja se graniči sa parcelom pristupnog puta;
 - U dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je utvrdio da izgrađeni objekti br. 1 i br. 2 nisu ugrozili glavnu građevinsku liniju;
 - U Izvještaju se navodi da zadati urbanistički parametri za urb. parcelu br. 13, u bloku A, LSL-a „Milino brdo“ iznose: indeks zauzetosti - 0,20, indeks izgrađenosti- 0,60; maksimalna bruto građevinska površina objekata: 111 m², maksimalna spratnost objekata tri nadzemne etaže, kao i da ostvareni urb. parametri za kat. parcelu br. 2619/3 KO Maine (površina koja ulazi u sastav urb. parcele je 185 m²) iznose: indeks zauzetosti - 0,35 (površina u osnovi oba objekta iznosi 64 m²), indeks izgrađenosti - 0,70, bruto građevinska površina oba objekta- 130,25 m², spratnosti: objekat br. 1: P+1 i objekta br. 2 P;
 - Da se objekti br. 1 i br. 2 koji je predmet legalizacije ne nalaze u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
 - U napomeni revident je konstatovao da su na kat. parceli br. 2619/3 KO Maine izgrađeni stambeni objekat br. 1, spratnosti P+1 i pomoćni objekat br. 2, spratnosti P, bez građevinske dozvole, a da u Planu se za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke parametre mogu naknadno izdati odobrenja za izgradnju, tj. rekonstrukciju u postojećim gabaritima, ako su ispunjeni uslovi za parkiranje vozila na sopstvenoj parceli i ako nisu prešli građevinsku i regulacionu liniju, pa se na osnovu navedenih uslova mogu izdati odobrenja i za objekte koji su prešli definisanu građevinsku liniju prema susjedima ako to ne bi prouzrokovalo međusobne sporove, pa se stoga može nastaviti postupak legalizacije.



- Izjavu revidenta "Romb Art" doo Budva, od 08.02.2022. godine, da bespravni objekti br. 1 i br. 2 na kat. parceli br. 2619/3 KO Maine su izgrađeni sa dozvoljenim odstupanjima za postojeće objekte, a po važećem planskom dokumentu LSL "Milino brdo";

- Fotokopiju elaborata originalnih terenskih podataka - snimanje i etažna razrada objekata br. 1 i br. 2 na kat. parceli br. 2619/3 KO Maine, urađen od strane "Geo In" doo Budva i ovjeren od strane Uprave za nekretnine- PJ Budva pod brojem 953-104-1247/18, dana 07.05.2018. godine, sa zabilježbom "etaža 1. sprata nema dozvolu";

- Izvještaj o statičkoj i seizmičkoj stabilnosti objekta, broj 03/22, od 16.03.2022.godine, koji je izradio "Romb Art" doo Budva“;

- Akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli broj 2619/3 KO Maine, koja čini dio urbanističke parcele br. 13, u bloku A, u zahvatu LSL "Milino brdo";

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/22-39/2, od 11.04.2022. godine, za stambeni objekat br. 1, ukupne površine 102,80 m², spratnosti P+1 i objekta br. 2, površine 6,41 m² (nestambeni prostor);

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-23/2, od 14.04.2022. godine, kojom se potvrđuje da je Popović Radislav, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija za bespravni stambeni objekat na kat. parceli broj 2619/3 KO Maine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“, broj 22-1015/10, od 05.04.2022. godine, da je Popović Radislav platio naknadu od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, shodno obračunu br. 134/22, od 30.03.2022. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj UPUV-21-411/22-296/2, od 20.04.2022. godine, da je Popović Radislav izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnog stambenog objekta, broj UPI 06-332/22-52/1 od 14.02.2022. godine, od 05.07.2018. 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 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 su predmetni objekti br.1 i br. 2 izgrađeni 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 bespravno izgrađenih objekata, na kat. parceli br. 2619/3 KO Maine, 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 opšte,
pravne i kadrovske poslove
Desa Simović**



**v.d. SEKRETAR
Filip Popović**

Dostavljeno:

- Popović Radislavu;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspekcijske 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: 22-332/22-104/1
Budva, 27.05.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/22-52/7 od 24.05.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI-06-332/22-52/7 od 24.05.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog objekta, izgrađenog na k.p. 2619/3 KO Maine, koja čini urbanističku parcelu br.13, u bloku A, u zahvatu LSL "Milino brdo" („Službeni list CG – opštinski propisi” br: 29/12).

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, izgrađenog na k.p. 2619/3 KO Maine, koja čini urbanističku parcelu br.13, u bloku A, u zahvatu LSL "Milino brdo".

Planirana namjena po LSL "Milino brdo":

Stanovanje manje gustine (planirani indeks zauzetosti je 0.20, a planirani indeks izgrađenosti je 0.60)

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Arhitektura ovih objekata mora biti reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevnju konfiguraciju terena. Osnova objekta treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena, bez zasijecanja terena većim od 2m. Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Prizemna etaža može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. 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, ...).

Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima. Krov je jednovodan ili dvovodan, pokriven ćeramidom, a materijali za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, tepeništa, izvođenje elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Tretman postojećih objekata:

Postojeći objekti mogu se zamjeniti novim, odnosno mogu se sanirati, rekonstruisati, dograđivati i adaptirati u skladu sa UTU predviđenih Lokalnom studijom lokacije. Kod rekonstrukcije i dogradnje postojećih objekata, kao i kod izgradnje novih pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju.

Uslovi za ogradjivanje urbanističke parcele:

Ograda urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnicu podiže se iza regulacione linije. Može se podizati prema ulici kao i prema susjednim parcelama, ali ne više od 1,5m, s tim da ogradni zid urađen kamenom ne može biti veći od 1m. Dio iznad zida mora biti ukrasno zelenilo. Kapija na uličnoj ogradi mora se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu). Nije dozvoljeno postavljanje ograda oštih završetaka, bodljikave žice i sl.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

Najmanje 40% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, a najmanje 50% površine urbanističke parcele kod stambene izgradnje male gustine u zelenilu.

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. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. 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:

Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele na otvorenom, ili izgradnjom garaže koja treba da je min. 2m udaljena od regulacione linije. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3-5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga kako bi bila ozelenjena puzavicama.

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.

