



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: 06-062-U-2363/14
Budva, 14.06.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Nikolić Nadire iz Prištine, podnesen preko punomoćnika Milašević Predraga, advokata iz Budve, broj 06-062-U-2363/1, od 11.07.2018. 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 Nikolić Nadiri iz Prištine, legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta, neto površine 149,72 m², spratnosti Po(Su)+P+1, izgrađenog na kat. parceli br. 430/9 KO Petrovac, koja čini dio urbanističke parcele br. 57, u bloku B4, u zahvatu DUP-a "Petrovac - šira zona".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela stambenog bespravnog objekta, u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/22-91/1 od 13.05.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 430/9 KO Petrovac, koja čini dio urbanističke parcele broj 57, u bloku B4, u zahvatu DUP-a "Petrovac - šira zona".
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

Nikolić Nadira iz Prištine, preko punomoćnika Milašević Predraga, advokata iz Budve, obratila se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-2363/1, od 11.07.2018. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli broj 430/9 KO Petrovac.

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

- Građevinska dozvola – rješenje broj 06-061-U-1124/81 od 14.11.2000. godine kojim je Nikolić Nadiri iz Prištine, odobrena izgradnja stambenog objekta, na građevinskim parcelama broj 430/9, 430/10 i 430/11 KO Petrovac, razvijene građevinske bruto površine 339,85 m² (suteran: 43,76 m² + prizemlje: 157,20 m² + I sprat: 138,89 m²), spratnost objekta S+P+1;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli broj 430/9 KO Petrovac, broj 215/2018, od 12.06.2018. godine, koji je izradio "Geomont" D.O.O. Budva, ovjeren u Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, dana 20.08.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja - bruto površina kompletnog objekata izgrađenog na kat. parceli broj 430/9 KO Petrovac, izgrađen od strane "Geomont" D.O.O. Budva, broj 215/2018 od 08.12.2019. godine, prema kojem ukupna bruto površina objekta iznosi 521,50 m², spratnosti Po+P+1 (podrum – stambeni prostor: 136,32 m² + prizemlje: 185,47 m² + I sprat: 199,71 m²);
- Izvještaj privrednog društva "Monolit projekt" doo Budva, br. 10, od 26.05.2021. godine, u kojem revident konstatuje postojanje bespravnog objekta na orto foto snimku i da je objekat stambene namjene te da je usklađen sa namjenom lokacije u DUP-u – Petrovac šira zona, kao i da je objekat u potpunosti usklađen sa pravilima parcelacije predmetnog plana i usklađen sa građevinskom i regulacionom linijom u odnosu na susjedne parcele.
U izvještaju se navodi da se objekat ne nalazi u zoni zaštiti nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline, kao i da je objekat izgrađen na kat. parceli br. 430/9KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br. 57, u bloku B4, u zahvatu DUP-a "Petrovac – šira zona" i da površina urbanističke parcele iznosi 567 m², a da je površina kat. parcele 613 m², te da je objekat u planskom dokumentu prepoznat i zadržat planskim dokumentom.
Na kraju je navedeno, da indeks zauzetosti prema DUP-u "Petrovac – šira zona", iznosi 0,35, a ostvareni indeks zauzetosti izgrađenog objekta iznosi 0,33, indeks izgrađenosti po planu iznosi 1,20, a ostvareni indeks zauzetosti objekta je 0,92, maksimalna bruto građevinska površina objekta po planskom dokumentu iznosi 680 m², a ostvarena izgrađenim objektom je BRGP 521,50 m².
Spratnost objekta planom dozvoljena je četiri etaže, a ostvarena je S+P+1;
- Izvještaj o ispitivanju statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 430/9 KO Petrovac, od 08.07.2021. godine, koji je izradio „Monolit projekt“ D.O.O. Budva i Izjava revidenta da je predmetni objekat pogodan za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/22-14/2 od 15.02.2022. godine, prema kojem neto površine dijela bespravnog objekta iznosi 149,72 m², ukupne spratnosti Po+P+1;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-15/2, od 21.03.2022. godine, kojom se potvrđuje da je Nikolić Nadira, izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, rješenje tog organa, broj 11-430/22-14/2 od 21.03.2022. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj UPUV-21-411/22-62/2, od 15.02.2022. godine, da je Nikolić Nadira izmirila obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- List nepokretnosti – prepis broj 691 od 30.03.2022. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva, i prepis broj 691 od 14.06.2022. godine, preuzet sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva, prema kojim je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli broj 430/9 KO Petrovac i kao nosilac prava svojine na porodičnoj stambenoj zgradi broj 1, spratnosti 1P1, izgrađenoj na predmetnoj parceli u cjelosti upisana Nikolić Nadira iz Prištine,

a u rubrici "podaci o teretima i ograničenjima" – "opis prava" upisano je dana 17.11.2018. godine, postojanje razlika u površini, za stambene prostore PD 1 i PD 3 prema Elaboratu firme "Geomont" i upis od 02.12.2004. godine za porodičnu stambenu zgradu, prekoračenje dozvole u osnovi;

- Akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, br. 22-332/22-91/1 od 13.05.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli broj 430/9 KO Petrovac, koja čini dio urbanističke parcele br. 57, u bloku B4, u zahvatu DUP-a "Petrovac - šira zona";
- Izjavu revidenta "Monolit projekt" doo Budva, od 26.05.2022. godine, da je naprijed navedeni objekat kat. parceli br. 430/9 KO Petrovac, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta - "Petrovac – šira zona".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta, broj 06-062-U-2363/1, od 11.07.2018. 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.

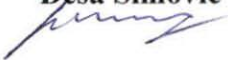
Članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), između ostalog, propisano je da radi legalizacije objekta koji je izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl. 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 ispitalo 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 unotrebu

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je dio predmetnog objekta 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 objekata na kat. parceli br. 430/9 KO Petrovac, 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:

- Advokatu Milašević Predragu, punomoćniku Nikolić Nadire;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ 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: 22-332/22-91/1
Budva, 13.05.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-2363/13-2018 od 18.04.2022.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 stambenog objekta, izgrađenog na k.p. 430/9 KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br.57, u bloku B4, 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 stambenog objekta, izgrađenog na k.p. 430/9 KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br.57, u bloku B4, u zahvatu DUP-a "Petrovac – šira zona".

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

Stanovanje (spratnost P+1 - planirani indeks zauzetosti je 0.35, a planirani indeks izgrađenosti je 1.20)

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. 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.

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 višičije 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

