



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 06-332/21-420/10-2018
Budva, 07.07.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Chernova Olge, iz Ruske Federacije, broj UPI 06-332/21-420/1 od 05.07.2021. godine, a 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 **CHERNOVA OLGI**, iz Ruske Federacije, legalizacija bespravnog dijela stambenog objekta, neto površine 61,99 m², izgrađenog na katastarskoj parceli broj 711/7 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu broj 12, u bloku 28, u zahvatu DUP-a „Podkošljun“.
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 - Smjernice Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/22-95/1 od 19.05.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta, izgrađenog na kat. parceli broj 711/7 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu broj 12, u bloku 28, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela 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

CHERNOVA OLGA, iz Ruske Federacije obratila se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI 06-332/21-420/1 od 05.07.2021. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 711/7 KO Budva.

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

- Građevinska dozvola – rješenje broj 06-061-U-388/273 od 26.04.2002. godine, kojim je Ivković Nadi iz Budve, odobrena dogradnja, nadgradnja postojećeg stambenog objekta na katastarskoj parceli broj broj 711/7 KO Budva, razvijene građevinske bruto površine 151,77 m² (prizemlje 44,82 m² + I sprat, površine 54,60 m² + potkrovlje, površine 52,35 m²). Spratnosti objekta P+1+djelimično potkrovlje;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanje i etažna razrada objekta na katastarskoj parceli broj 711/7 KO Budva, broj 02-3966/3-48/21 od 06.07.2021. godine, koji je izradio "GEO IN" D.O.O. Budva, ovjeren u Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, dana 11.08.2021. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja - bruto površina kompletnog objekta, izgrađenog na kat. parceli broj 711/7 KO Budva, broj 02-3966/3-135/18 od 10.05.2018. godine, izgrađen od strane "GEO IN" D.O.O. Budva, prema kojem ukupna bruto površina kompletnog objekta iznosi 259,14 m², spratnosti P+1+Pn;
- Izvještaj revidenta "INGENIUM" D.O.O. PODGORICA, od 04.11.2021. godine, o postojanju bespravnog stambenog objekta, na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano da je stambeni objekat izgrađen na katastarskoj parceli broj 711/7 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu broj 12 u bloku 28, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", kao i da je namjena izgrađenog objekta u skladu sa namjenom koja je zadata Planom, te da je objekat ispoštovao građevinsku liniju i da je isti Planom zadržan i usklađen sa smjernicama DUP-a za postojeće objekte. Dalje, je navedeno da indeks zauzetosti prema DUP-u "Podkošljun" iznosi 0,34 (104 m²), a ostvareni indeks izgrađenosti je 1,03 (332 m²), bruto građevinska površina objekta po planskom dokumentu iznosi 312,00 m², a ostvarena je 332,00 m². Spratnost objekta, planom dozvoljena je P+2, a ostvarena je P+1+Pk/M, kao i da je objekat evidentiran na orto foto snimku;
- Izjavu revidenta "INGENIUM" D.O.O. PODGORICA, od 04.11.2021. godine, da je naprijed navedeni objekat na katastarskoj parceli broj 711/7 KO Budva, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP "Podkošljun";
- Izvještaj - analiza o ispitivanju statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 711/7 KO Budva, od 03.05.2022. godine, koji je izradio „INGENIUM“ D.O.O. PODGORICA;
- List nepokretnosti – prepis broj 980 od 06.04.2022. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva i od 16.06.2022. godine, preuzet sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva, prema kojim je kao nosilac prava svojine na zemljištu na katastarskoj parceli broj 711/7 KO Budva i kao nosilac prava svojine na stambenom objektu br. 1, izgrađenom na predmetnoj parceli, u cjelosti upisana Chernova Olga, iz Ruske Federacije, a u rubrici "podaci o teretima i ograničenjima" – "opis prava" upisana je dana 26.10.2021. godine, zabilježba "objekat dograđen bez građevinske";
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/22-27/2 od 21.03.2022. godine i dopunsko rješenje, broj 11-430/22-27/4 od 01.07.2022. godine, kojima je utvrđeno, da je ukupna površina izgrađenog nelegalnog dijela objekta na kat. parceli 711/7 KO Budva, 61,99 m², a da je za površinu od 50,95 m² plaćena naknada po Ugovoru o akontativnom izmirenju od 15.01.2003. godine, te da je investitor obavezan da uplati naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za razliku od 11,04 m²;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-17/2, od 29.03.2022. godine i potvrda broj UPUV 11-419/22-17/3 od 05.07.2022. godine, kojima se potvrđuje da je Chernova Olga, u cjelosti izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za bespravni dio objekta, shodno naprijed navedenim rješenjima;



- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj UPUV-21-411/22-102/2, od 08.03.2022. godine, da je Chernova Olga izmirila obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Akt- Smjernice Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/22-95/1 od 19.05.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli broj 711/7 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 12, u bloku 28, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta, broj UPI 06-332/21-420/1 od 05.07.2021. 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 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 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 katastarskoj parceli broj 711/7 KO Budva, te je i odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

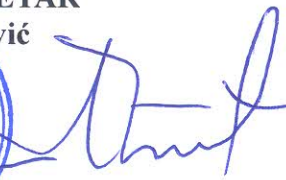
PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 4,00 € uplatom na žiro račun Opštine Budva br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

**Rukovodilac Sektora za opšte,
pravne i kadrovske poslove
Desa Simović**



v.d. SEKRETAR

Philip Popović



Dostavljeno:

- Chernova Olga;
- 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: 22-332/22-95/1

Budva, 19.05.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI 06-332/21-420/7 od 18.04.2022.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI 06-332/21-420/7 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. 711/7 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 12, u bloku 28, 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 usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog dijela stambenog objekta, izgrađenog na k.p. 711/7 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 12, u bloku 28, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „ Podkošljun “:

SS1 - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem – sa niskim i srednje visokim objektima (spratnost P+2 - planirani indeks zauzetosti je 0.34, a planirani indeks izgrađenosti je 1.03)

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 ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

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. 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.

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.

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

