



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 06-332/22-99/7
Budva, 15.09.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Dakić Saše iz Budve, broj UPI 06-332/22-99/1 od 07.03.2022. 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, 86/22) 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 DAKIĆ SAŠI iz Budve, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta, stan PD19 na etaži potkrovlja, ukupne neto površine 44,31 m², ukupne spratnosti objekta P+2+Pk, izgrađenom na dijelu kat. parcele broj 1701/1 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu broj 9, u bloku 9, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - izmjene i dopune".
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, br. 22-332/22-149/1 od 13.09.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na dijelu kat. parceli br. 1701/1 KO Budva, koja čini dio urbanističku parcele broj 9, u bloku 9, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - izmjene i dopune".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela objekta sa smjericama 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


Dakić Saša iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI 06-332/22-99/1 od 07.03.2022. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta, izgrađenog na dijelu kat. parcele broj 1701/1 KO Budva.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade posebnog dijela objekta, (PD19 na etaži potkrovlja) broj 24/2021, od 28.04.2018. godine, koji je izradio "RAS COMPANY" D.O.O. BUDVA, zaveden kod Uprave za nekretnine – PJ Budva, pod brojem 954-104-5269 od 21.01.2019. godine;

- Građevinske dozvole - rješenja broj: 06-061-U-1184/155 od 28.10.1993. godine, za izgradnju stambene zgrade, spratnosti P+1+Pk i broj: 06-061-U-156/21 od 06.05.1997. godine, za izgradnju dvojnog stambenog objekta (legalizacija), spratnosti P+2+Pk, izdate na Boričić Sima i Petra iz Budve ;
- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta izgrađenog na dijelu kat. parcele broj 1701/1 KO Budva, urađen od strane "PREMJER" D.O.O. HERCEG NOVI, od 31.01.2022. godine, prema kojem bruto površina kompletnog objekta iznosi 977,67 m²;
- Izvještaj revidenta "ROMB ART" D.O.O. BUDVA od 03.03.2022. godine, o postojanju bespravne rekonstrukcije dijela stambenog objekta na orto foto snimku i usklađenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - izmjene i dopune", koja čini urb. parcelu broj 9, u bloku 9. U izvještaju je utvrđeno da je rekonstruisan dio krovne konstrukcije radi nadogradnje i formiranja galerije iznad stambene jedinice u potkrovlju, stambenog objekta na kat. parceli 1701/1 KO Budva, prema DUP-u "Dubovica I - izmjene i dopune", te da nisu probijeni postojeći spoljni gabariti objekta, niti ugroženi odnosi prema susjedima. Dalje je navedeno da je površina urbanističke parcele 363m² i da je objekat prepoznat i zadržan planskim dokumentom, i da zadati urbanistički parametri za ovu urbanističku parcelu iznose: indeks zauzetosti 0,61; indeks izgrađenosti 3,07; bruto građevinska površina objekta: 1.114 m², spratnost objekata: P+3+Pk, a namjena je stanovanje veće gustine, a da ostvareni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti 0,62 BGP postojećeg objekta u osnovi sa natkrivenim prostorima (225,01 m²) galerija 44 m² ; indeks izgrađenosti 2,69, ukupna BGP postojećeg objekta 977,67 m² , spratnosti objekta: P+2+Pk+galerija.
- Izjava revidenta "ROMB ART" D.O.O. BUDVA od 03.03.2022. godine, da je navedeni rekonstruisani dio krova radi nadogradnje i formirana galerije iznad stana u potrovlju u skladu sa važećim planskim dokumentom DUP "Dubovica I - izmjene i dopune", urb. parcela broj 9, u bloku 9;
- Analiza privrednog društva "CONISIS" D.O.O. BUDVA broj: 05-10/6 od 18.06.2022. godine, koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost objekta, preko 500 m², izgrađenog na dijelu kat. parcele broj 1701/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele broj 9, u bloku 9, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - izmjene i dopune" i Izjava od 18.06.2022. godine, da je predmetni objekat pogodan za upotrebu.
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj: 11-430/22-99/2 od 04.07.2022. godine, kojim je Dakić Saši iz Budve, utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za bespravni dio stambenog objekta, stan PD19 - etaža potrovlja, za površinu od 44,31 m², na dijelu kat. parcele broj 1701/1 KO Budva;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-50/2 od 02.09.2022. godine, kojom se potvrđuje da je Dakić Saša, na osnovu rješenja broj: 11-430/22-99/2 od 04.07.2022. godine, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za bespravni dio stambenog objekta, stan PD19 - etaža potrovlja na dijelu kat. parcele broj 1701/1 KO Budva;



- 
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 22-2654/9, od 31.08.2022. godine, da je investitor Dakić Saša, platio dio naknade od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta (PD19), izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 1701/1 KO Budva, a po obračunu broj 326/22 od 22.07.2022. godine;
 - Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/22-829/2 od 06.09.2022. godine, da je investitor Dakić Saša po obračunu JP "Regionalni vodovod" Crnogorsko Primorje, izvršio uplatu u iznosu od 90.61€ ;
 - Akt- Smjernice Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/22-149/1 od 13.09.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta (PD19 na etaži potkrovlja) izgrađenog na dijelu kat. parcele broj 1701/1 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 9, u bloku 9, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - izmjene i dopune";
 - List nepokretnosti - izvod br. 2285 od 13.09.2022. godine, prema kojem su kao nosioci prava susvojine na zemljištu na kat. parceli 1701/1 KO Budva, upisani u "MOTAPE" D.O.O. BUDVA sa obimom prava 311/630 i Domazetović Danilo sa obimom prava 319/630, a nosilac prava svojine na stambenom prostoru, označen kao PD19, u stambenom objektu, koji se nalazi na naprijed navednoj parceli, u cjelosti upisan Dakić Saša iz Budve, a u rubrici "podaci o teretima i ograničenjima - opis prava", upisan je dana 06.03.2019. godine, teret - zabilježba postojanja stambenog prostora PD19 sa površinom od 77 m², dograđen bez građevinske dozvole.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta, broj UPI 06-332/22-99/1 od 07.03.2022. 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, 86/22), 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, 86/22), 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 preko 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, 86/22), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravno izgrađenog objekta PD 19, na dijelu kat. parcele broj 1701/1 KO Budva 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
Deša Simović, dip. pravnik**

**v.d. SEKRETAR,
Stevo Davidović**



Dostavljeno:

- Dakić Saši;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ 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,
e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: 22-332/22-149/1
Budva, 13.09.2022.godine

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan
Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
o=Opština Budva,
2.5.4.97=VATME-02005409,
serialNumber=41896,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2022.09.12 14:33:29 +02'00'

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI 06-332/22-99/6 od 05.09.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI 06-332/22-99/6 od 05.09.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta (stan PD19 na etaži podkrovlja), izgrađenog na dijelu k.p. 1701/1 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br.9, u bloku 9, u zahvatu DUP-a "Dubovica I – Izmjene i dopune" („Službeni list CG – opštinski propisi" br: 1/14).

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 stambenog objekta (stan PD19 na etaži podkrovlja), izgrađenog na dijelu k.p. 1701/1 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br.9, u bloku 9, u zahvatu DUP-a "Dubovica I – Izmjene i dopune".

Planirana namjena po DUP-u „Dubovica I – Izmjene i dopune“:

SV2 - stanovanje veće gustine u zoni sa postojećim objektima na sopstvenoj parceli – objekti veće visine
(spratnost P+3+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.61, a planirani indeks izgrađenosti je 3.07)

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselja, novu sliku naselja Dubovica I, višeg standarda. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

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.

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 obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker,...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranu 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 odrađene.

Krovovi objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije, odnosno oblikovanja. Ukoliko su kosi primjeniti krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi 18-23°, ukoliko je ravni krovni pokrivač definisati kako je predviđeno u uslovima za gradnju. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele. Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjeljenje, 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, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. 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 zbnastim 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 i zelenila na parkinzima:

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. Krovne površine podzemnih etaža garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Na svim javnim parkinzima, ali je i prekoruka za parkinge na ostakim parcelama različitih namjena da popločavanje parkinga bude raster elementima tipa beton-trava, čime se spriječava pretjerano zagrijavanje i omogućuje upijanje viška vode u kišnom periodu. Na parkinzima obavezno predvidjeti sadenje onih vrsta drveća koje imaju gustu a manju krošnju i relativno brzo rastu. Drveće saditi u zadnjem dijelu parkinga, tj. na dijelu suprotnom od ulice sa koje se pristupa na parking.

Uslovi za ograđivanje urbanističke parcele: Parcele objekata se ne mogu ograđivati.

S poštovanjem,

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

Kontakt osoba:

Lidija Mikijelj – Samostalni savjetnik I

lidija.mikijelj@budva.me

+382 33 403 821

Dostavljeno:

- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj
- Spisi predmeta
- a/a