



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-06-332/22-110/3

Budva, 22.09.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Brajić Đura , broj UPI-06-332/22-110/1 od 31.03.2022. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1296 KO Poborii bespravnog pomoćnog objekta broj 2 izgrađenog na istoj katastarskoj parceli koja čini urbanističku parcelu 44 u okviru LSL Pobori na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17,44/18,63/18,11/19 I 82/20) 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. **Usvaja se Zahtjev** Brajić Đura , UPI-06-332/22-110/1 od 31.03.2022. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1296 KO Poborii koja čini urbanističku parcelu 44 u okviru LSL Pobori.
2. **PREKIDA SE** postupak pokrenut po zahtjevu Brajić Đura, za izdavanje Rješenja o legalizaciji bespravnog objekta broj 2 izgrađen na katastarskoj parceli 1286 KO Pobori, **do stupanja na snagu Odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore**
3. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekata na kat. parceli br. 1286 KO Pobori, koji je urađen od strane "Geo Dunja" doo Budva ovjeren u nadležnoj katastarskoj evidenciji pod brojem 953-104-641 dana 29.04.2020.godine, na osnovu kog je u nadležnoj katastarskoj evidenciji u listu nepokretnosti broj 249 KO Pobori izvršen upis objekta broj 1 i objekta broj 2-sa teretom građenje bez građevinske dozvole
4. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta broj 1 i bespravnog pomoćnog objekta broj 2 izgrađenog na katastarskoj parceli 1296 KO Pobori ,u katastar nepokretnosti.
5. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz LSL Pobori, izdate od strane glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva aktom broj 22-332/22-141/1 od 31.08.2022.godine
6. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih objekata sa smjericama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenja u, u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji .
7. Postupak kod ovog Sekretarijata će se za objekat broj 2 izgrađen na katastarskoj parceli 1286 KO Pobori nastaviti kada stupi na snagu odluka o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore, u vezi sa čim će ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti a u roku od 20 dana od dana stupanja na snagu odluke ,pozvati podnosioca zahtjeva da dostavi dokaze propisane članom 158 stav 1 i 5 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore "broj 64/17).

O b r a z l o ž e n j e

Brajić Đuro se obratio ovom sekretarijatu zahtjevom broj UPI-06-332/22-110/1 od 31.03.2022. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1296 KO Brajići i bespravnog pomoćnog objekta broj 2 izgrađenog na istoj katastarskoj parceli koja čini urbanističku parcelu 44 u okviru LSL Pobori.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta –etažna razrada objekata kat. parceli br. 1286 KO Pobori, koji je urađen od strane “Geo Dunja” doo Budva ovjeren u nadležnoj katastarskoj evidenciji pod brojem 953-104-641 dana 29.04.2020.godine, na osnovu kog je u nadležnoj katastarskoj evidenciji u listu nepokretnosti broj 249 KO Pobori
- Elaborat bruto površina bespravnih objekata na kat. parceli br. 1296 KO Pobori, koji je urađen od strane “Geo Dunja” doo Budva
- Izveštaj revidenta ” Oliver Ing” doo Budva ,o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta u kom je konstatovano da je objekat broj 1 izgrađen u skladu sa smjernicama planskog dokumenta dok je objekat broj 2 izgrađen uz prekoračenje građevinske linije ,
- Prepis lista nepokretnosti broj 249 KO Pobori izvršen upis objekta broj 1 i objekta broj 2-sa teretom građenje bez građevinske dozvole
- Foto elaborat
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,
- Prikaz sa orto foto snimka – MORT

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, ” Car Invest” doo Kotor broj 3211/22 od 01.06.2022. godine da je objekat broj 1 izgrađen na katastarskoj parceli 1296 KO Pobori stabilan i siguran za upotrebu
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/22-36/2 od 05.07.2022.godine , kojom se potvrđuje da je Brajić Đuro u cjelosti izmirio naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/22-98/2 od 04.07.2022.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 22-2829/9 od 19.08.2022.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-21/411/22-1334/2 od 22.09.2022.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 objekta obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta , sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

Članom 158 istog zakona propisano je da je da nakon što se utvrdi da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu tog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona, dužan je da uputi poziv podnosiocu zahtjeva za legalizaciju , da u roku od 120 dana od dana prijema poziva, dostavi dokumentaciju propisanu ovim članom .

Kako je podnosilac zahtjeva, dostavio traženu dokumentaciju u ostavljenom roku , i nakon uvida u istu i pribavljenih smjernica Glavnog gradskog arhitekta u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata , utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta broj 1, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

Kako je uvidom u važeću prostorno plansku dokumentaciju opštine Budva, utvrđeno da je objekat broj 2 izgrađen suprotno smjernicama važećeg planskog dokumenta postupak se prekida do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Odredbama člana 104 stav 1 Zakona o upravnom postupku (“Sl.list Crne Gore “ broj 56/14,20/15,40/16 i 37/17) propisano je da ako rješavanje upravne stvari zavisi od prethodnog rješavanja nekog pravnog pitanja, za čije rješavanje je nadležan sud ili drugi organ ovlašćeno službeno lice može, samo riješiti to pitanje ili upravni postupak prekinuti dok nadležni organ to pitanje ne riješi, te je u skladu sa navedenim odlučeno da se postupak prekine.

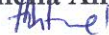
Postupak kod ovog Sekretarijata će se nastaviti kada stupi na snagu odluka o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore.

Shodno priloženoj dokumentaciji i utvrđenom činjeničnom stanju donijeto je Rješenje kao u dispozitivu.

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

Milena Antović



Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za katastar i državnu imovinu P.J. Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivi



Crna Gora
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhiteke
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,
Telefon +382 33 403-820,
e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: 22-332/22-141/1
Budva, 31.08.2022.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: 2022.08.31 14:55:03 +02'00'

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/22-110/6 od 15.08.2022.godine
Predmet: Smjernice za uskladjivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj UPI-06-332/22-110/6 od 15.08.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog objekta br.1 i pomoćnog objekta broj 2, izgrađenog na k.p. 1296 KO Pobori, koja čini urbanističku parcelu br.44, zona II, u zahvatu LSL "Donji Pobori" („Službeni list CG – opštinski propisi“ br: 10/13).

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 bespravnog objekta br.1 i pomoćnog objekta broj 2, izgrađenog na k.p. 1296 KO Pobori, koja čini urbanističku parcelu br.44, zona II, u zahvatu LSL "Donji Pobori".

Planirana namjena po LSL "Donji Pobori":

Stanovanje (spratnost S+P+1, planirani indeks zauzetosti je 0.12, a planirani indeks izgrađenosti je 0.31)

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 objekata mora imati formu tradicionalne, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja. 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. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu koji iznosi 18-23°. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova. Voda sa jednog krova objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Uslovi za ogradjivanje urbanističke parcele:

Parcele objekata se mogu ogradjivati uz uslove utvrdjene ovim planom: parcele se ogradjuju ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine 1,5m (računajući od kote trotoara); zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ogradjuje; vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

Uređenje slobodnih i zelenih površina na parcelama sa turističkom, stambenom i poslovnom namjenom podrazumjeva stvaranje uslova za razvoj turizma kroz valorizaciju prostora i poštovanje pejzažno-ambijentalnih odlika predjela. Za stambene objekte obezbjediti min. 30% površine pod zelenilom. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora formirati prijatne ambijente za boravak gostiju. 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. 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.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja:

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman.

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 33 403 820

Dostavljeno:

- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj (7 primjeraka)
- Spisi predmeta
- a/a