



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: 06-062/U-1553/20-2018
Budva, 06.12.2022.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu „Reževići“ doo Kotor u predmetu broj 06-062/U-1553/1-2018 od 06.07.2018.godine za legalizaciju pomoćnog objekta br.2, spratnosti P, izgrađenog na katastarskoj parceli 1517/1 KO Reževići koja čini dio urbanističke parcele US2 u zahvatu LSL” Krstac”, na osnovu člana 154 stav 2 i 167 stav 1 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 Zakona o upravnom postupku (“Službeni 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. **ODOBRAVA SE** pravnom licu “Reževići” doo Kotor legalizacija pomoćnog objekta br.2, spratnosti P, izgrađenog na katastarskoj parceli 1517/1 KO Reževići koja čini dio urbanističke parcele US2 u zahvatu LSL” Krstac” ,
2. Legalizacija iz tačke 1.ovog rješenja dozvoljava u skladu sElaboratom orginalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada objekta br.2 izgrađenog na kat.parceli 1517/1 KO Reževići I urađen od strane „ Geo&Arh project“ doo Podgorica ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J.Budva pod posl.br.954-104-2933 od 07.08.2018.godine,
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz LSL- a “Krstac”, izdate od V.D.Glavnog državnog arhitekta aktom broj 09-9412/2 od 29.11.2022.godine.
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 3 dispozitiva ovog u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji .

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj podnijet je zahtjev br. 06-062/U-1553/1-2018 od 06.07.2018.godine, za legalizaciju pomoćnog objekta br.2, spratnosti P, izgrađenog na katastarskoj parceli 1517/1 KO Reževići koja čini dio urbanističke parcele US2 u zahvatu LSL” Krstac”.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog dijela objekta br.1 dostavljena je sledeća dokumentacije :

- list nepokretnosti- prepis br. 415 KO Reževići I, u kome je upisana, između ostalih, kat.parcela 1517/1 KO Reževići I pov.445m², livada pov.378m², pomoćna zgrada (objekat br.1) pov.u osnovi 23m², i pomoćna zgrada (objekat br.2) pov. u osnovi 44m², svojina „Reževići“, doo Kotor. U rubrici „ tereti i ograničenja „ upisana je zabilježba za objekat br.2 „ nema građevinsku dozvolu „,
- Elaborat orginalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada objekta br.2 izgrađenog na kat.parceli 1517/1 KO Reževići I urađen od strane „ Geo&Arh project“ doo Podgorica ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J.Budva pod posl.br.954-104-2933 od 07.08.2018.godine
- Elaborat terenskih podataka sa premjerom bruto površina po etažama izgrađenog objekta, izrađeni od strane licencirane geodetske organizacije” Geo Urb” doo Podgorica broj 128 od 22.06.2018.godine

- Izvještaj revidenta "Spitfajer" doo Podgorica od 21.12.2021.godine o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekata sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta ,
- Izvještajem je utvrđeno da se izgrađeni pomoćni objekat nalazi u zoni koja je u LSL" Krstac" označena kao zona oštećena seoska cjelina – preoblikovanje,
- Da je urađena parcelacija po DUP-u , ovjera br.917-104-05-1796/21 od 12.10.2021.godine,
- Da je postojeći pomoćni objekat u granicama zadate građevinske i regulacione linije,
- Izvještajem je utvrđeno da veličina urbanističke parcele UP S2 iznosi 683 m²,
- Da su izgrađeni objekti na UP S2 prepoznati i zadržani planom u istim horizontalnim i vertikalnim gabaritima označeni kao 1 postojeći i 2 pomoćna objekta,
- Da je prema plan. dokumentu Index zauzetosti 0,21, Index izgrađenosti 0,43, bruto građevinska površina objekta je 274,20m² (max), a spratnost objekta je 3 je P+1+Pk, a objekata 1 i 2 spratnost je P,
- Ostvareni parametri za izgrađeni objekat br.3 u smislu spratnosti je P+1+Pk,a za objekat br.1 i br.2 spratnost je P, Index zauzetosti za stambeni objekat br.3 je 69m²+ pomoćni obj.br.1: 23m² + pomoćni obj.br.2:44m². Ukupno pod objektima je 136m², Iz= 0,20 , Index izgrađenosti je 0,40 a BRGP svih objekata ukupno iznosi 274 m² ,
- Da se objekat ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline,
- Izjavu revidenta "Spitfajer" doo Podgorica od 21.12.2021.godine da je objekat br.2, pomoćna zgrada , izgrađen na kat.parceli 1517/1 KO Reževići I, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta , LSL " Krstac " , jer je isti prihvaćen planom LSL" Krstac" i ispoštovani su urbanistički parametri u pogledu poštovanja spratnosti, zauzetosti parcele objektom, maksimalno dozvoljene bruto površine i građevinske i regulacione linije.
- Foto elaborat
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,
- Prikaz sa orto foto snimka – MORT

Nadalje, u postupku je dostavljena i sledeća dokumentacija :

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/22-66/2 od 21.10.2022.godine, kojom se potvrđuje da firma "Reževići" doo Kotor nema obavezu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta- za urbanu sanaciju , shodno Rješenju tog organa broj UPUV 11-419/22-66/2 od 21.10.2022.godine,
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 22-570/9 od 17.03.2022.godine izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje " Budva ,
- Potvrde Uprave lokalnih javnih prihoda da je investitor izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, broj UP UV -21-411/22-1458/2 od 05.12.2022.godine ,
- Izvještaji analize statičke i seizmičke stabilnosti postojećeg pomoćnog objekta br.2 izgrađenog na kat.parceli 1517/1 KO Reževići I urađen od strane privrednog društva "Angelini" doo Podgorica, br.41/22 od 04.04.2022.godine,koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine ispod 500m² da je bespravni pomoćni objekat br.2 izgrađen na kat.parceli 1517/1 KO Reževići I, pogodan za upotrebu,
- Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta izdate od V.D.Glavnog državnog arhitekta aktom broj 09-9412/2 od 29.11.2022.godine.

Članom 154 stav 3., 4., 6. i 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " 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 paramteri su : namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji , te da smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta izdaje glavni gradski arhitekta.



Shodno navedenom , konstatuje se da su ispunjeni uslovi za legalizaciju pomoćnog objekta br.2 izgrađenog na kat.parceli 1517/1 KO Reževići I koja čini dio US2 u zahvau LSL-a ” Krstač”, iz člana 154, 158 i 160 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ((“Službeni list CG”, broj 64/17, 44/18 , 63/18, 11/19 i 82/20) pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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
Kuljača Andrijana, dipl.pravnik



VD SEKRETAR-a
Stevo Davidović



Dostavljeno :

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



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-9412/2
Podgorica, 29.11.2022. godine

**Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj
Opština Budva**

BUDVA
Trg Sunca br.3

Veza: Akt broj: 06-062-U-1553/16-2018 od 31.10.2022.godine
Predmet: Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj 09-9412/1 od 28.11.2022.godine, obratili ste se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije pomoćnog objekta br.2, spratnosti P, izgrađenog na dijelu k.p. 1517/1 KO Reževići, na dijelu urbanističke parcele US2, u zahvatu LSL "Krstac" („Službeni list CG – opštinski propisi” br: 11/12).

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Glavni državni 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, 82/20 i 86/22), dostavlja smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta.

SMJERNICE:

Za usklađivanje spoljnog izgleda pomoćnog objekta br.2, spratnosti P, izgrađenog na k.p. 1517/1 KO Reževići, na dijelu urbanističke parcele US2, u zahvatu LSL "Krstac".

Planirana namjena po LSL "Krstac":

PO – Oštećena seoska cjelina (preoblikovanje) – seosko stanovanje (planirana spratnost P+1+Pk,P,P - planirani indeks zauzetosti je 0.21, a planirani indeks izgrađenosti je 0.43)

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo klesani kamen (u zoni sela fasada 100% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač keramida mediteran crijep, a nagibi krovnih ravni 18-23°.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Slobodne površine oko stambenih objekata urediti u tradiciji vrtne arhitekture primorja, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem. Površina nezastrtih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

Koristiti tradicionalan način uređenja okućnica i terasastih parcela (dvorišta, popločane terase, odrine-pergole sa puzavicama, stepeišta, podzide, međe, bunari, gumna, kamene ograde, bašte-potkutnjice). Prostor organizovati u principu dvije funkcionalne cjeline: prednji dio prema ulici (predvrt) i unutrašnji dio (vrt). Predvrt urediti kao dekorativnu površinu sa živom ogradom, soliternim stablima, parternim grupacijama žbunastih vrsta, cvijetnim gredicama, njegovanim travnjakom i zelenim fasadama. U vrtu planirati prostor za intimni odmor, prostor za igru djece, pergole sa dekorativnim puzavicama, odrine, zasade voćnih vrsta (masline, agrumi, nar, smokva) i manje gredice sa povrćem.

Fasade i terase objekata ukrasiti pergolama sa puzavicama. Očuvati prirodnu konfiguraciju terena, a denivelaciju riješiti stepenasto sa podzidama i stepenicama. Podzide raditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suhozid ili sa upuštenim spojnicama).

Uslovi za ograđivanje urbanističke parcele

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi mogu se ograđivati uz sledeće uslove:

- parcele se mogu ograđivati zidanom ogradom maksimalne visine do 2,0m (računajući od kote trotoara ili konačno nivelisanog i uređenog terena);
- kod zidanja ograde koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji;
- ograda se postavlja na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ograđuje;
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ograđuje.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.

S poštovanjem,

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Vladan Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2022.11.29 12:09:16 +01'00'