



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 -06-332/22-140/11
Budva, 24.02.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Orović Milovan , broj UPI -06-332/22-140/1 od 28.03.2022. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1550/4 KO Budva, na urbanističkoj parceli 13 u bloku 8 u okviru DUP-a Rozino I, 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** Orović Milovan broj UPI -06-332/22-140/1 od 28.03.2022. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1550/4 KO Budva, na urbanističkoj parceli 13 u bloku 8 u okviru DUP-a Rozino I.
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta na kat. parceli br. 1550/4 KO Budva, koji je urađen od strane "Geo In" doo Budva , koji je ovjeren u nadležnoj katastarskoj evidenciji pod poslovnim brojem 953-104-331 od 03.03.2014.godine
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta broj 1 izgrađenog na kat. parceli br. 1550/4 KO Budva, u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a Rozino I, izdate od strane glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva aktom broj 22-332/23-19/1 od 21.02.2023.godine
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih objekata sa smjernicama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenjau, u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji .

O b r a z l o ž e n j e

Orović Milovan se obratio ovom sekretarijatu zahtjevom broj UPI -06-332/22-140/1 od 28.03.2022. godine, za legalizaciju bespravnog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1550/4 KO Budva, urbanističkoj parceli 13 u bloku 8 u okviru DUP-a Rozino I.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta –etažna razrada objekta broj 1 položaj i koordinate objekata na katastarskoj parceli, urađen od strane " Geo In " doo Budva, ovjeren u nadležnoj katastarskoj evidenciji pod poslovnim brojem 953-104-331 od 03.03.2014.godine
- Izvještaj revidenta " Diagram" doo Podgorica ,o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta ,
- Prepis lista nepokretnosti broj 2655 KO Budva sa zabilježbom da objekat "nema dozvolu".
- Foto elaborat
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,
- Prikaz sa orto foto snimka – MORT

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Elaborat privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, "Diagram" doo Podgorica broj 1301/271 od 13.01.2022. godine da je objekti broj 1 izgrađen na katastarskoj parceli 1550/4 KO Budva stabilan i siguran za upotrebu sa Izjavom
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 419/22-68/2 od 18.10.2022.godine , kojom se potvrđuje da je Orović Milovan u cjelosti izmirio naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/22-152/2 od 18.10.2022.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 22-2348/10 od 04.11.2022.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-21/411/23-37/2 od 31.01.2023.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 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 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 objekata, te je odlučeno kao u dispozitivu 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
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 arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403 820, arhitekta@budva.me

Broj: 22-332/23-19/1
Budva, 21.02.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/22-140/9 od 30.01.2023. godine
Predmet: Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj UPI-06-332/22-140/9 od 30.01.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije br.1, izgrađenog na katastarskoj parceli 1550/4 KO Budva, koja čini dio UP 13, blok 8, u zahvatu DUP-a "Rozino I".

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: 56/14, 20/15, 46/16 I 37/17), dostavlja smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta.

SMJERNICE:

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta br.1, izgrađenog na katastarskoj parceli 1550/4 KO Budva, koja čini dio UP 13, blok 8, u zahvatu DUP-a "Rozino I".

Planirana namjena po DUP-u „Rozino I“

SV1 - Stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima, pretežne spratnosti do G+P+3+Pk, u blokovima 5,8,10 i 14.

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselja, novu sliku naselja Rozino II, višeg standarda. Uslovi koja 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.

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. 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 (takozvani šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

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 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 ovim 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 uglu 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, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Na parcelama jednoporodičnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. 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.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višeporodičnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko 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 33 403 821

Dostavljeno:

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

