



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 -06-332/22-20/11

Budva, 06.03.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Ivančević Dragana broj UPI -06-332/22-20/1 od 24.01.2022.godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br.2, spratnosti Po+P+1+Pk i pomoćnog objekta br.1, pov.9m², izgrađenih na kat. parceli br. 1000 KO Budva, koja čini urb. parcelu br. 37, u bloku 22, u DUP-u "Podkošljun".na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17) 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. **ODOBRAVA SE** Ivančević Draganu legalizaciju bespravnog stambenog objekta br.2, spratnosti Po+P+1+Pk i pomoćnog objekta br.1, pov.9m², izgrađenih na kat. parceli br. 1000 KO Budva, koja čini urb. parcelu br. 37, u bloku 22, u DUP-u "Podkošljun".
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaborata originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada stambenog objektaizgrađenog na kat. parceli br. 1000 KO Budva, koji je urađen od strane "Ras company" doo Budva I koji je ovjeren u Upravi za nekretnine- PJ Budva, kao spisak prijava br. 50/2017.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta br.2, spratnosti Po+P+1+Pk i pomoćnog objekta br.1, pov. 9m², izgrađenih na kat. parceli br. 1000 KO Budva, koja čini urb. parcelu br. 37, u bloku 22, u DUP-u "Podkošljun", u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, spratnosti Po+P+1+Pk, koji je izgrađen na kat.parceli 1000 KO Budva koja čini dio UP br.37 u bloku br.22 u zahvatu DUP-a „Podkošljun,, izdate od V.D. Glavnog gradskog arhitekta aktom broj 22-332/23-35/1 od 01.03.2023.godine.
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjericama 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

Dragan Ivančević se obratio ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj UPI-06-332/22-20/1 od 24.01.2022.godine za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br.2, spratnosti Po+P+1+Pk i pomoćnog objekta br.1, pov.9m², izgrađenih na kat. parceli br. 1000 KO Budva, koja čini urb. parcelu br. 37, u bloku 22, u DUP-u "Podkošljun".

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

- kopiju Elaborata originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada stambenog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 1000 KO Budva, koji je urađen od strane "Ras company" doo Budva i koji je ovjeren u Upravi za nekretnine- PJ Budva, kao spisak prijava br. 50/2017.

U Zapisniku o izvršenom uviđaju Elaborata navedeno je da ukupna površina pod objektom iznosi 146 m², ukupna neto površina objekta- 350 m², kao i da je izgrađeni objekat u površini 0,52 m² zašao u kat. parcelu br. 996 KO Budva. Spratnost objekta je S+P+1+Pk.

- kopija Elaborata bruto površina stambenog objekta izgrađenog na kat.parceli 1000 KO Budva , urađen od strane "Ras company" doo Budva, broj: 092/18 od 06.06.2018.godine,
 - Izvještaj revidenta "RMA inženjering" doo Nikšić, broj : 8/01-22 od 15.01.2022.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 je na predmetnoj UP 37 evidentirano postojanje izgrađenog objekta koji može imati spratnost G+P+1+Pk do ukupne BRGP koja je planirana za parcelu. Gabariti postojećeg objekta su uz granice parcela 996 i 1003.
- Nije urađena parcelacija po DUP-u ali objekat po gabaritima principijelno odgovara stanju koje je evidentirano planom,
 - Osnovne konture odgovoraju građevinskoj liniji , odnosno stanju evidentiranom p grafičkim priložima plana. Prema geodetskom premjeru objekat zahvata 0,52m² od parcele 996, uz saglasnost vlasnika,
 - Po LN kat.parcela 1000 KO Budva ima površinu od 297m², a prema elaboratu na kat.parceli 1000 KO Budva ukupna izgrađena površina je 462,14m²,
 - Površina UP br.37, blok br.22 je 299m² i evidentira se razlika od 2,0m² u odnosu na katastarske podatke,
 - Objekat je prepoznat i evidentiran u približnim gabaritima i površini.,
 - Da je prema planskom dokumentu Index zauzetosti 0,56, Index izgrađenosti 1,68 bruto građevinska površina svih objekta je 503,00m² , spratnost objekta G+P+1+Pk, ,
 - Ostvareni parametri za izgrađeni objekat u smislu spratnosti P+P+1+Pk, Index zauzetosti je 0,527 , Index izgrađenosti je 1,586 a BRGP objekta prema elaboratu iznosi 462,17 m² (+9m²) , visinska kota objekta je mmm 29,20 (napomena : pri obračunu koeficijenta je uzet u obzir i objekat br.2 površine 9m²i spratnost P).

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. UPUV 11-419/22-81/2 od 09.11.2022.godine , kojom se potvrđuje da je Ivančević Dragan u cjelosti izmirio naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/22-81/2 od 06.06.2022.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 22-1992/9 od 08.11.2022.godine, izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje " Budva i Potvrda za pomoćni objekat br.22-1992/16 od 09.01.2023.godine,
- 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-21-411/22-1424/2 od 09.11.2022.godine i broj UP UV-21-411/23-3/2 od 10.01.2023.godine ;
- Izvještaj i analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekata urađen od strane privrednog društva "RMA inženjering" d.o.o. Nikšić od 12.12.2022.godine koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500m² , i da su objekti izgrađeni na kat.parceli 1000 KO Budva, stabilan po pitanju statičke i seizmičke stabilnosti,
- Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz DUP-a „Podkošljun “ izdate od V.D. Glavnog gradskog arhitekta aktom broj 22-332/23-35/1 od 01.03.2023.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.

Tumačenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br.11-351/121 od 01.09.2020.godine kaže da ukoliko je utvrđeno da podnijeti zahtjevi za legalizaciju ispunjavaju svu neophodnu dokumentaciju propisanu zakonskim rješenjem koji je važio u trenutku podnošenja zahtjeva i ukoliko je investitor objekta upućen na sklapanje ugovora o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta onda se rješenje donosi u skladu sa propisom koji je povoljniji za stranku (načelo srazmjernosti , član3 Zakona o upravnom postupku).

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.

Shodno navedenom, konstatuje se da su ispunjeni uslovi za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br.2, spratnosti Po+P+1+Pk i pomoćnog objekta br.1, površine 9m², izgrađenih na kat. parceli br. 1000 KO Budva, koja čini urb. parcelu br. 37, u bloku 22, u DUP-u "Podkošljun", iz člana 154, 158 i 160 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) 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



VD SEKRETAR-a
Stivo Davidović



Dostavljeno :

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



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: 22-332/23-35/1
Budva, 01.03.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/22-20/7 od 21.12.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI-06-332/22-20/7 od 21.12.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog stambenog objekta, spratnosti Po+P+2+Pk, izgrađenog na k.p. 1000 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br.37, u bloku 22, 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 stambenog objekta, spratnosti Po+P+2+Pk, izgrađenog na k.p. 1000 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br.37, u bloku 22, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „Podkošljun“:

SS2 - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem – sa srednje visokim ili objektima veće visine ili visokim objektima (spratnost G+P+1+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.56, a planirani indeks izgrađenosti je 1.68)

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 – dozidivanje, nadzidivanje, 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 ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljavanju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

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
- Spisi predmeta
- a/a

