



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: 06-062-U-2084/16-2018
Budva, 04.04.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Rstić Mirka iz Petrovca, broj 06-062-U-2084/1 od 10.07.2018. 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, 82/20, 86/22 i 04/23) 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 **RSTIĆ LENKI** iz Herceg Novog, legalizacija bespravnog stambenog objekta br. 1, spratnosti P, neto površine 99,78 m², izgrađenog na kat. parceli 2676 KO Reževići I (sada novoformiranoj **kat. par. 2676/2 KO Reževići I**), koja čini dio urb. parcele br. 53, u zahvatu LSL "Katun – Donje selo".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji stambenog bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt – Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-66/1 od 31.03.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 2676/2 KO Reževići I, koja čini dio urb. parcele br. 53, u zahvatu LSL "Katun – Donje selo".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled objekta sa smjernicama 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

Rstić Mirko iz Petrovca, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-2084/1 od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 2676 KO Reževići I, (sada novoformiranoj **kat. parceli br. 2676/2 KO Reževići I**).

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

- Elaborat originalnih terenskih podataka – ucrtavanje i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 2676 KO Reževići, koji je urađen od strane "Geo&Arh Projekt" D.o.o. Podgorica, zaveden u Upravi za nekretnine – PJ Budva, pod brojem 953-104-1970, i isti ovjeren, dana 29.06.2018. godine;



- Izvještaj revidenta "BMR BAOŠIĆ" D.O.O. BIJELO POLJE, br. L-12, od 09.03.2021. godine, o postojanju bespravnog objekta na kat. parceli br. 2676/2 KO Reževići I, na ortofoto snimku i usklađenost bespravnog stambenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta LSL "Katun – Donje selo" za dio urb. parcele br. 53, kojim je utvrđeno:
 - Da prema planskom dokumentu LSL "Katun – Donje selo" urb. parcela br. 53 ima površinu 798,56 m² i da kat. parcela br. 2676/2 KO Reževići I, površine 215 m² čini dio urb. parcele;
 - U izvještaju se navodi da zadati urbanistički parametri za ovu urb. parcelu iznose: indeks zauzetosti 0,25; indeks izgrađenosti 0,62; maksimalna bruto građevinska površina objekta 500 m², maksimalna spratnost S+P+1, a namjena je seosko stanovanje. U tabeli urbanističkih parametara je navedeno da površina osnovne postojećeg objekta iznosi 120 m² i da je spratnost P+1, a da planirana površina pod novim objektom iznosi 80 m² i da je planirana spratnost S+P+1, a u rubrici "status objekata" upisano je "1 postojeći objekat, 1 novi objekat", kao i da je ostvareni indeks izgrađenosti 0,53; spratnost objekta: P (suteren), bruto građevinska površina izgrađenog objekta: 114 m², namjena – stanovanje, na osnovu čega je utvrđeno da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima zadatih planom;
 - U dijelu usklađenosti izgrađenog objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, odnosno sa susjednim parcelama i pozicije objekta u odnosu na javne površine, revident je utvrdio da je izgrađeni objekat prihvaćen LSL "Katun – Donje selo" i da je njegova postavka u skladu sa građevinskom i regulacionom linijom;
 - U izvještaju je takođe utvrđeno da se objekat koji je predmet legalizacije ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.
- Izjava revidenta "BMR BAOŠIĆ" D.O.O. BIJELO POLJE, od 07.03.2021. godine, da je naprijed navedeni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta LSL "KATUN DONJE SELO";
- Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti objekta, bespravno sagrađenog objekta na kat. parceli broj 2676 KO Reževići I, broj 111/21 od 29.09.2021. godine, koji je izradio "ANGELINI" D.O.O. PODGORICA i izjava da je gore navedeni objekat stabilan i siguran za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, 11-430/21-160/2, od 30.11.2021. godine, kojim je Ristić Lenki utvrđena naknada za bespravni stambeni objekat, spratnosti P, neto površine 99,78 m², izgrađenog na kat. parceli 2676/2 KO Reževići I;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, broj UPUV 11-419/21-98/2 od 06.12.2021. godine, kojim se potvrđuje da je Ristić Lenka, u cjelosti izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, za bespravni stambeni objekat, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/21-160/2 od 30.11.2021. godine;



- Potvrda "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" d.o.o Budva, broj 23-574/6, od 14.02.2023. godine, da je investitor Rstić Lenka, platila naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog stambenog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 2676/2 KO Reževići I, a po obračunu broj 74/23 od 08.02.2023. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/23-150/2 od 23.02.2023. godine, da je investitor izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Akt - Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-66/1 od 31.03.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 2676/2 KO Reževići I, koja čini dio urb. parcele br. 53, u zahvatu LSL "Katun – Donje selo";
- List nepokretnosti – prepis broj 1282 od 27.02.2023. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ – Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli broj 2676/2 KO Reževići I i kao nosilac prava svojine na stambenom objektu br. 1, izgrađenom na predmetnoj parceli, u cjelosti upisana Rstić Lenka iz Herceg Novog, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" – "Opis prava" upisana je dana 04.03.2020. godine, zabilježba za porodičnu stambenu zgradu, "nema dozvolu, građenje bez građevinske dozvole".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta, broj 06-062-U-2084/1 od 10.07.2018. 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, 82/20, 86/22 i 04/23), 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, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 do 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 predmetni objekat 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, 82/20, 86/22 i 04/23), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 1, na katastarskoj parceli broj 2676/2 KO Reževići I, 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, dipl. pravnik



v.d. SEKRETAR, a
Stevo Davidović

Stevo Davidović

Dostavljeno:

- Rstić Lenki;
- 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, arhitekta@budva.me

Broj: 22-332/23-66/1
Budva, 31.03.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-2084/15/2018 od 20.03.2023.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-U-2084/15/2018 od 20.03.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na k.p. 2676/2 KO Reževići I, na dijelu urbanističke parcele 53, u zahvatu LSL "Katun-Donje selo" („Službeni list CG – opštinski propisi“ br: 34/09).

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 bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na k.p. 2676/2 KO Reževići I, na dijelu urbanističke parcele 53, u zahvatu LSL "Katun-Donje selo".

Planirana namjena po LSL "Katun-Donje selo":

SN – Seoska naselja – zona seoske izgradnje (staro seosko jezgro)

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

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

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacije i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom adaptacije – doziđivanje, nadzidivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi 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.

Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm sa vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (npr. ispod pergole). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež, itd. Isključuje se primjena bijele boje. Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni. Za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili ALU u boji drveta, sa "griljama" ili "škurama". Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinasto zelenu ili u boji prirodnog drveta. Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ograde na terasama od kovanog gvožđa ili pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crijep, a nagibi krovnih ravnih 18-23°.

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 1.40m.
- 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 ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

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 nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

Koristiti tradicionalan način uređenja okućnica i terasastih parcela (dvorišta, popločane terase, odrine-pergole sa puzavicama, stepeništa, podzide, međe, bunari, gumna, kamene ograde, bašte-potkutnjice), konstruktivno i oblikovno u svemu prema tradicionalnim metodama. 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 testerasto sa podzidama i stepenicama. Podzide raditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suhozid ili sa upuštenim spojnica).

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema datom normativu (1,0 PM/stanu na 100m² ili 1,5 PM/apartmanu na 60m²).

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

