



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: UPI-06-332/21-174/13
Budva, 25.05.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Emrić Ramiz iz Budve, broj UPI-06-332/23-174/1 od 14.04.2022. 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 **EMRIĆ RAMIZU** iz Budve, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br.1, neto površine 73,57 m², spratnosti S+P+1+Pk izgrađenog na kat. parceli br. 374/1 KO Budva, koja čini urb. parcelu br. 28, u bloku 30, u zahvatu DUP-a "Podkošljun"
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt - Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-96/1 od 16.05.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta, spratnosti S+P+1+Pk izgrađenog na kat. parceli br. 374/1 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 28, u bloku 30, u zahvatu DUP-a "Podkošljun"
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 3 dispozitiva ovog rješenja u u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji.
- 5.

O b r a z l o ž e n j e

Emrić Ramiz iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI-06-332/23-174/1 od 14.04.2022. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 374/1 KO Budva.

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

- Građevinska dozvola - rješenje Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno stambene poslove i katastar Opštine Budva, br. 06-U-7/207, od 08.10.1986. godine, kojim se Emrić Abidu i Ramizu iz Budve, odobrava izgradnja dvojne porodične stambene zgrade, na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čestica zemlje 941/16 KO Podostrog, odnosno po novom katastarska parcela 374 KO Budva, veličine gabarita u osnovi 119,86 m², spratnosti Su+P+1.

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli 374/1 KO Budva, urađen od strane "GEOINS" d.o.o. Budva, broj: 5/22 od 12.04.2022. godine, koji je ovjeren u Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, dana 11.05.2022. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - bruto površina objekta po spratovima na kat. parceli br. 374/1 KO Budva, koji je urađen od strane "GEOINS" d.o.o. Budva, broj: 6/22 od 12.04.2022. godine, prema kojem ukupna bruto površina iznosi 537,61 m² (suteren 105,46 m² + prizemlje 188,66 m² + I sprat 185,06 m² + potkrovlje 58,43 m²);
- Izvještaj revidenta „OLIVER-ING“ doo Budva“, br. 298-5/22, od 31.05.2022. godine, o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano:

- Da je stambeni objekat izgrađen na katastarskoj parceli br. 374/1 KO Budva, a svi podaci o objektu su preuzeti iz katastarskog operata i geodetskih elaborata urađenih od strane "GEOINS" doo Budva;

- U dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele, tj. lokacije, revident je konstatovao da je namjena predmetnog objekta porodična stambena zgrada i da je ista u skladu sa planiranom namjenom prostora / stanovanje srednje gustine- SS1 na urbanističkoj parceli br. 28, u bloku 30, u zahvatu DUP-a "Podkošljun";

- U dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, revident je konstatovao da je urbanistička parcela br. 28, površine 507 m², formirana od kat. parcele br. 374/1 KO Budva, što se vidi iz karte parcelacije po DUP-u;

- U dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je konstatovao da je predmetni objekat usklađen sa građevinskom i regulacionom linijom, odnosno objekat ne prelazi zadatu građevinsku liniju za urb. parcelu br. 28, u bloku 30, DUP-a "Podkošljun".

- U dijelu usklađenosti sa urbanističkim parametrima, revident je konstatovao da zadati urbanistički parametri za urb. parcelu br. 28, u bloku 30, DUP-a "Podkošljun" (površine 507 m²), iznose: Indeks zauzetosti: 0,34; Indeks izgrađenosti: 1,36; ukupna BRGP objekta: 689 m², spratnosti Su+P+2+Pk, a da ostvareni urb. parametri za objekat na kat. parceli br. 374/1 KO Budva, iznose: Indeks zauzetosti: 0,37; Indeks izgrađenosti: 1,05; ukupna BRGP objekta 537,61 m², spratnosti Su+P+1+Pk;

- U Izvještaju je takođe utvrđeno da se objekat koji je predmet legalizacije ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;

- Prikaz sa orto foto snimka (vertikalni i kosi snimci) – web sajt Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (prilog 1);

- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala Uprave za katastar i državnu imovinu (prilog 2);

- Foto elaborat koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta (prilog 3);

-U napomeni revident je naveo da objekat minimalno prekoračuje zauzetost (prilikom izrade plana nije izvršeno precizno geodetsko mjerenje, već su podaci preuzeti iz lista nepokretnosti pa je površina nakon geodetskog snimanja 16 m² veća u odnosu na površinu iz plana), s tim u vezi objekat se može legalizovati, jer u tekstualnom dijelu plana (poglavlje 6.4) date su smjernice u kojima stoji da se objekti zadržavaju ako su izgrađeni u skladu sa tada važećim propisima.



- Izjavu revidenta "OLIVER-ING" d.o.o Budva, od 31.05.2022. godine, da je gore navedeni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a "Podkošljun";
- Izvještaj o statičkoj i seizmičkoj stabilnosti objekta, bespravnog sagrađenog objekta na kat. parceli broj 374/1 KO Budva, broj 230-6/22 od 06.06.2022. godine, koji je izradio "OLIVER-ING" d.o.o. Budva i izjava revidenta da je predmetni objekat stabilan i siguran za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, 11-430/23-97/2, od 04.05.2023. godine, kojim je Emrić Ramizu utvrđena naknada za bespravni dio stambenog objekta, površine od 73,57 m², spratnosti S+P+1+Pk izgrađenog na kat. parceli 374/1 KO Budva;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, broj UPUV 11-419/23-28/2 od 04.05.2023. godine, kojim se potvrđuje da je Emrić Ramiz, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za bespravni dio stambenog objekta, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/23-97/2 od 04.05.2023- . godine;
- Potvrda "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" d.o.o. Budva, broj 22-1452/9, od 04.05.2023. godine, da je investitor Ramiz Emrić, platio naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 374/1 KO Budva, a po obračunu broj 187/23 od 13.04.2023. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UP UV-21-411/23-459/2 od 04.05.2023. godine, da je Emrić Ramiz izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Akt - Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-96/1 od 16.05.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 374/1 KO Budva, koja čini urb. parcelu br. 28, u bloku 30, u zahvatu DUP-a "Podkošljun";
- List nepokretnosti - prepis broj 1757 od 11.05.2023. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ - Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli broj 374/1 KO Budva, kao i nosilac prava svojine na stambenom objektu br. 1, izgrađenom na predmetnoj parceli, u cjelosti upisan Emrić Ramiz iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima - Opis prava" upisana je dana 20.02.2023. godine, zabilježba za porodičnu stambenu zgradu, "objekat građen uz prekoračenje dozvole".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta, broj UPI-06-332/23-174/1, od 14.04.2022. 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 uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbani sanaciju;
- 2) 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);
- 3) 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 dijela bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 1, na katastarskoj parceli broj 374/1 KO Budva, 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**

**z.a.v.d. SEKRETAR,
Stevo Davidović**



Dostavljeno:

- Emrić Ramizu;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ 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, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: 22-332/23-96/1

Budva, 16.05.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI 06-332/22-174/12 od 09.05.2023.godine

Predmet: Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj UPI 06-332/22-174/12 od 09.05.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na k.p. 374/1 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 28, u bloku 30, 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 bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na k.p. 374/1 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 28, u bloku 30, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „Podkošljun“:

SS1 - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem – sa niskim i srednje visokim objektima (spratnost P+2+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.34, a planirani indeks izgrađenosti je 1.36)

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 – 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 i fasadnih elemenata (oluka, ograda i dr.) 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. Sugerije 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

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. 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.

Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisto 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
- Spisi predmeta
- a/a

