



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-1079/7/2018
Budva, 05.07.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Ćurić Milke, broj 06-062-U-1079/1 od 28.06.2018. 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) 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 **ĆURIĆ MILKI iz Buljarice**, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta, neto pov. 158,36 m², spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na kat. parceli br. 346/7 KO Buljarica I, koja čini dio urbanističke parcele br. 41, zona II, u zahvatu DUP-a "Buljarica I".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli br. 346/7 KO Buljarica I.
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela 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

Ćurić Milka iz Buljarice, obratila se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1079/1 od 28.06.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na kat. parceli br. 346/7 KO Buljarica I, koja čini dio urbanističke parcele br. 41, u zoni II, u zahvatu DUP-a "Buljarica I".

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

- Fotokopija građevinske dozvole Opštinskog komiteta za urbanizam, građevinarstvo i komunalno - stambene poslove, rješenje br. 06-U-7/180, od 27.10.1981. godine, kojim je Živanović Siniši, iz Buljarice, odobrena izgradnja porodične stambene zgrade, na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest. zem. 122/10, 114/5, 117/2 KO Buljarica;
- Elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada objekta 1, na kat. parceli br. 346/7 KO Buljarica I, koji je urađen od strane "GEO IN" DOO BUDVA, zaveden u Upravi za nekretnine PJ – Budva, pod brojem 953-104-1082/18, dana 11.04.2018. godine, i isti je ovjeren dana 27.04.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – snimanje bruto površina po etažama, na kat parceli br. 346/7 KO Buljarica I, koji je urađen od strane “GEO IN” DOO BUDVA, broj 02-3966/3/65/18, od 27.03.2018. godine, prema kome **ukupna BRGP objekta, iznosi 355,38 m²**, odnosno po etažama: prizemlje: 118,46 m², I sprat: 118,46 m², potkrovlje: 118,46 m²;
- Elaborat parcelacije po DUP-u “Buljarica I” za urb. parcelu br. 41, u zoni II, urađen od strane “GEO IN” DOO BUDVA, zaveden u Upravi za nekretnine PJ – Budva, pod brojem 953-104-4740, dana 06.11.2018. godine, i isti je ovjeren dana 23.11.2018. godine;
- Identifikacija starog na novi katastar za česticu zemlje 122/10 KO Buljarica, koja je po novom katastru kat. parcela br. 346/7 KO Buljarica I, ovjerena od strane vještaka geodetske struke;
- Projekat Izvedenog stanja za postojeći stambeni objekat izgrađen na kat. parceli br. 346/7 KO Buljarica I, urađen od strane “DELEX” DOO BUDVA;
- Revizija projekta izvedenog stanja, urađena od strane “ALL ING” DOO KOTOR za postojeći stambeni objekat izgrađen na kat. parceli br. 346/7 KO Buljarica I;
- Analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta na kat. parceli br. 346/7 KO Buljarica I, urađena od strane “ING-KONSTRUKTOR” DOO TIVAT, kao i Izjava privrednog društva “ING-KONSTRUKTOR” DOO TIVAT da je objekat neto površine do 500 m² stabilan i siguran za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/22-115/2, od 29.07.2022. godine, kojim je Čurić Milki, utvrđena naknada za dio bespravnog stambenog objekta, ukupne neto površine 158,36 m², izgrađenog na kat. parceli br. 346/7 KO Buljarica I;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-43/2 od 01.08.2022. godine, kojim se potvrđuje da je Čurić Milka, na osnovu Rješenja 11-430/22-115/2, od 29.07.2022. godine, u cjelosti izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbanu sanaciju, za bespravni stambeni objekat, na katastarskoj parceli br. 346/7 KO Buljarica I;
- Potvrda “Regionalni vodovod Crnogorsko primorje”, doo Budva, broj 21-3362/10, od 01.08.2022. godine, da je investitor Milka Čurić, platila naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 346/7 KO Buljarica I, a po obračunu broj 324/22 od 21.07.2022. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/23-623/2 od 02.06.2023. godine, da je investitor Čurić Milka izmirila obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli br. 346/7 KO Buljarica I;





- List nepokretnosti – prepis broj 513, od 21.06.2023. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ – Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli broj 346/7 KO Buljarica I i kao nosilac prava svojine na porodičnoj stambenoj zgradi br. 1, izgrađenoj na predmetnoj parceli, u cjelosti upisana Čurić Milka, a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima” – “Opis prava” upisana je dana 19.06.2018. godine, zabilježba za porodičnu stambenu zgradu br. 1, “objekat nema dozvolu“.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta, broj 06-062-U-1079/1 od 28.06.2018. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 6 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore“, broj 64/17, 44/18), 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 parametrimavažećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog Zakona odnosno u roku iz člana 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 dijela 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), 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 komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- 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) projekat izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m² koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;
- 4) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 5) izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 6) 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.

S obzirom da je u pozivu ovog Sekretarijata za dostavu dokumentacije, broj 06-062-U-1079/4 od 12.11.2019. godine, u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17 i 44/18), konstatovano da je upoređujući podatke iz dostavljenog elaborata bruto površina objekta i zadatih urbanističkih parametara za postojeći objekat, na dijelu urbanističke parcele br. 41, zona II, utvrđeno da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa svim osnovnim urbanističkim parametrim DUP-a "Buljarica I", to su se u skladu članom 158 istog Zakona, stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji za dio bespravnog izgrađenog stambenog objekta br. 1, na kat. parceli br. 346/7 KO Buljarica 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
Desa Simović, dipl. pravnik**



rov.d. SEKRETAR,
Stevo Davidović



Dostavljeno:

- Ćurić Milki;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta;
- Arhivi.

Na osnovu smjernica DUP „Buljarica I” (“Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi br. 34/16), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-1079/7/2018 od 29.06.2023. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta izgrađenog na kat. parceli 346/7 KO Buljarica I, koja čini dio UP II-41 u zoni II, u zahvatu DUP „Buljarica I”.

Spratnost – 3 etaže

BRGP – 411m²

Indeks zauzetosti – 0.59

Indeks izgrađenosti – 1.78

Planirana namjena: MN – površine za mješovite namjene

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju, od kojih ni jedna nije preovlađujuća.

Na ovim površinama, planskim dokumentom mogu se predvidjeti i:

- stambeni objekti;
 - objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja;
 - trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
 - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; - privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
 - objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
 - stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom;
 - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
 - objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture sa elementima moderne, mora biti reprezentativna, svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent upotrebom tradicionalnih materijala i detalja.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina.

Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje.

Ograde mogu biti cca 50% transparentne – staklo (neutralnih i nedominantnih boja) ili kovano gvožđe i cca 50% pune. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer).

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi i ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje
- Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Vrate i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.

ZSO – zelene i slobodne površine stambenih objekata i blokova

U okviru kompleksa stambenih jedinica ili blokova uređenja predjela i inkorporacija urbanih cjelina u predmetni prostor jedan je od elemenata privođenja osnovnoj namjeni – stanovanje i turizam. Prilikom organizacije objekata – bloka voditi računa da vizure budu otvorene prema interesantnim potezima (moru, spomenicima kulture), odnosno voditi računa o perspektivi. Min. površina namjenjena za ozelenjavanje 35% urb. parcele.

U okviru kolektivnog stanovanja, odnosno bloka, sistem zelenila čine sledeći elementi: blokovski park, trg, zelenilo ulica i zaštitno zelenilo. (tekstualni dio DUP-a, strana 34)

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Uređenje terena u okviru parcele tretirati kao jedan prostor sa svim potrebnim sadržajima za rekreaciju. Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte .

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.

- Postojeće podzide (suvomeđe) sačuvati na terenu, prezidati ih, ukoliko su urušene, na isti način kao i postojeće suvomeđe ili ako se kamen postavlja na betonoskoj podlozi fuge su upuštene.

Nije dozvoljena izrada podzida od lomljenih kamenih ploča.

U ovakvim uslovima pri dobijanju UTU obavezno je priložiti snimak terena sa evidentiranim postojećim zasadima i međama.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.