



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 06-332/22-413/11
Budva, 18.09.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Novitović Živorad iz Arandelovca, broj UPI 06-332/22-413/1 od 26.07.2022. 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 **NOVITOVIĆ ŽIVORADU iz Arandelovca i NOVITOVIĆ ANITI iz Beograda**, legalizacija bespravnog stambenog objekta, neto površine 406,86 m², spratnosti Su+P+2+tavan, izgrađenog na kat. parceli br. 540 KO Buljarica I, koja čini urb. parcelu br. III-30, u zoni IIIc, u zahvatu DUP-a "Buljarica I"
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 22-332/23-167/1 od 14.09.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 540 KO Buljarica I, koji čini dio urb. parcele br. III-30, u zoni IIIc, u zahvatu DUP-a "Buljarica I"
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled objekta sa smjericama 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

Novitović Živorad iz Arandelovca, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI 06-332/22-413/1 od 26.07.2022. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 540 KO Buljarica I.

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

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, ispravka spratnosti objekta na kat. parceli 540 KO Buljarica, urađen od strane "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, broj: 105/19 od 16.07.2019. godine, koji je ovjeren u Upravi za nekretnine - PJ Budva, dana 24.07.2019. godine;



- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja objekta - obračun bruto površina objekta, na kat. parceli br. 540 KO Buljarica I, koji je urađen od strane "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, broj: 210/18B od 26.06.2018. godine, prema kojem ukupna bruto građevinska površina kompletnog objekta iznosi 621,01 m² (suteren - nestambeni prostor 53,66m² + prizemlje 164,35 m² + I sprat 177,26 + II sprat m² + tavan 56,76 m²), spratnosti S+P+2+tavan;
- Izvještaj revidenta "ARDECON" d.o.o. Budva, od decembra 2022. godine, o postojanju bespravnog stambenog objekta na kat. parceli br. 540 KO Buljarica I, na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kojem je konstatovano sledeće:
 - Da je stambeni objekat izgrađen na kat. parceli br. 540 KO Buljarica I, evidentiran u listu nepokretnosti br. 832 KO Buljarica I, koji se nalazi na urb. parceli br. III-30, u zoni III, u zahvatu DUP-a "Buljarica I";
 - U dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, revident je konstatovao da je predmetni objekat u skladu sa planiranom namjenom u obuhvatu bloka, jer se nalazi u zoni MN - mješovita namjena. Objekat je stambene namjene, pa se time uklapa u planiranu zonu;
 - U dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, revident je konstatovao da se predmetni objekat nalazi na urb. parceli br. III-30, u zoni III, u obuhvatu DUP-a "Buljarica I" i da je isti u skladu sa pravilima parcelacije, jer se isti nalazi kako unutar granica katastarske parcele tako i unutar granica gore navedene urbanističke parcele;
 - U dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je konstatovao da je objekat postojeći;
 - U dijelu usklađenosti objekta sa urbanističkim parametrima, revident je konstatovao da kat. parcela br. 540 KO Buljarica I, čini urb. parcelu br. III-30, u zoni III, DUP-a "Buljarica I" čija površina iznosi 754,25 m², da zadati urbanistički parametri za ovu urb. parcelu iznose: Indeks zauzetosti - 0,22 (površina u osnovi objekta: 164 m²); Indeks izgrađenosti- 0,78; ukupna BRGP objekta 585 m²; spratnosti objekta 4 etaže, a da ostvareni urbanistički parametri objekta iznose: Indeks zauzetosti: 0,22 (površina u osnovi objekta 164,35 m²); Indeks izgrađenosti: 0,76; ukupna bruto površina objekta 570,91 m²; spratnosti objekta: Su+P+2+T, kao i da je postojeći objekat prepoznat planskim dokumentom;
 - Da se postojeći bespravni objekat 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);
 - Grafički prilozi iz DUP-a "Buljarica I" za urb. parcelu br. III-30, u zoni III (prilog 4);
- Izjavu revidenta "ARDECON" d.o.o. Budva, od novembra 2022. godine, da je stambeni objekat, na kat. parceli br. 540 KO Buljarica I, izgrađen u skladu sa DUP-om "Bečići";

Uz akt o dopuni br. UPI 06-332/22-414/4, od 07.06.2023. godine, Dragan Grbić dipl. ing. arh iz revidentske firme "ARDECON" d.o.o. Budva, ovom Sekretarijatu dostavio je dopunu Izvještaja u analognoj formi (Prilog 1 i Prilog 2) i kompletan Izvještaj u elektronskoj formi (CD).

U dostavljenom Izvještaju revidenta, u rubrici "Prikaz objekta na orto foto snimku dostupnom na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma", revident je konstatovao da je na grafičkom prilogu br. 1 evidentiran predmetni objekat.

- Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti objekta, izgrađenog na kat. parcele broj 540 KO Buljarica I, od 02.12.2022. godine, koji je izradio "SEDAM-ING" d.o.o. Podgorica, elektronski potpisan dana 05.07.2023. godine i izjava da je objekat stabilan, seizmički siguran i podoban za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, 11-430/23-132/2, od 17.07.2023. godine, kojim je Novitović Živorad i Aniti utvrđena naknada za bespravni stambeni objekat, površine od 406,86 m², spratnosti Su+P+2+tavan izgrađenog na kat. parceli 540 KO Buljarica I;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, broj UPUV 11-419/23-36 od 18.07.2023. godine, kojim se potvrđuje da su Novitović Živorad i Anita, u cjelosti izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za bespravni stambeni objekat na kat. parceli br. 540 KO Buljarica I, u zahvatu DUP- a "Buljarica I", III zona, neto površine 406,86 m², shodno rješenju tog organa, broj 11-430/23-132/2 od 11.07.2023. godine;
- Potvrda "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" d.o.o. Budva, broj 23-2631/9, od 19.07.2023. godine, da su investitori Novitović Živorad i Anita, platili naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog stambenog objekta, S+P+2+tavan na kat. parceli br. 540 KO Buljarica I, a po obračunu broj 272/23 od 20.06.2023. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/23-1158/2 od 19.07.2023. 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 22-332/23-167/1 od 14.09.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 540 KO Buljarica I, na dijelu urb. parceli br. III-30, u zoni III, u obuhvatu DUP-a "Buljarica I";
- List nepokretnosti - prepis br. 832 od 28.07.2023. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ - Budva, prema kojem su kao nosioci prava susvojine na zemljištu na kat. parceli broj 540 KO Buljarica I, kao i nosioci prava susvojine na stambenom objektu br. 1, površine u osnovi 167 m², spratnosti S1P2T, izgrađenom na predmetnoj parceli, upisani Novitović Živorad iz Arandelovca Novitović Anita iz Beograda u obimu prava za po 1/2 idealnog dijela, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima - Opis prava" upisana je dana 24.04.2013. godine, zabilježba za porodičnu stambenu zgradu, "nema dozvolu".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta br. 1, broj UPI 06-332/22-413/1 od 26.07.2018. 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 uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu 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 preko 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, na katastarskoj parceli broj 540 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**



Dostavljeno:

- Novitović Živorad i Anita;
- 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: 22-332/23-167/1
Budva, 14.09.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI 60-332/22-413/10 od 27.07.2023.godine
Predmet: Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj UPI 60-332/22-413/10 od 27.07.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na k.p. 540 KO Buljarica I, na dijelu UP III-30, zona IIIc, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" („Službeni list CG – opštinski propisi” br: 34/16).

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. 540 KO Buljarica I, na dijelu UP III-30, zona IIIc, u zahvatu DUP-a "Buljarica I".

Planirana namjena po DUP-u „Buljarica I“:

MN – mješovita namjena (planirani indeks zauzetosti je 0.22, a planirani indeks izgrađenosti je 0.78)

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Arhitektura objekata može 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. Isključije se upotreba betonskih balustera. Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer). Krovovi su predviđeni ravni ili u kombinaciji ravnih i kosih. Ravni krovovi mogu biti kao prohodne terase ili neprohodne. Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač: kanalica ili mediteran crijep. Nagib krovnih ravnih su 18-23°.

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 ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

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).

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. Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Potrebno je obezbjediti dovoljan broj parking mjesta, a parkiranje riješiti u okviru objekta ili na urbanističkoj parceli. Parkiranje može biti na otvorenom u zoni parkiranja ili u garažama.

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

v.d. Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.

