



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 06-332/22-555/15
Budva, 27.09.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Svorcan Rajka iz Budve, broj UPI 06-332/22-555/1, od 10.08.2022. 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 SVORCAN RAJKU iz Budve, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta, neto površine 218,87 m², spratnosti 1P+P, izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 1837 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 10-15 u bloku br. 10 u zahvatu DUP-a "Babin do".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela stambenog bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-174/1 od 26.09.2023.godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 1837 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 10-15 u bloku br. 10, u zahvatu DUP-a "Babin do".
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

Svorcan Rajko iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI 06-332/22-555/1, od 10.08.2022. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta, spratnosti 1P+P, izgrađenog na dijelu katastarske parcele broj 1837 KO Budva.

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

- Fotokopiju odobrenja Odjeljenja za privredu i inspekcijske poslove Skupštine Opštine Budva, br. 042-U-2756/275, od 26.12.1979. godine, kojim se Svorcan Tripku iz Budve odobrava izvođenje radova na sanaciji objekta označenog u katastru kao čestica zgrade 1835 KO Budva;
- Fotokopiju potvrde Arhivskog odjeljenja Budve, br. 661-664/1, od 04.12.2002. godine, kojom se potvrđuje da su u upisniku parcela za KO Budva pronađeni sledeći podaci: površina čestice zemlje 164/29 iznosi 7136 m² (šuma) i površina čestice zgrade 322 iznosi 171 m² (stojna kuća);
- Kopija plana sa identifikacionim nalazom urađen od strane sudskog vještaka za geodetske poslove Miladina Čepića, dana 07.09.2012. godine, prema kojem čestica zgrade 322 KO Budva po starom katastru, odgovara objektu br. 1 na kat. parceli br. 1837 KO Budva, po novom katastru;

- Fotokopiju uvjerenja Uprave za nekretnine - PJ Budva, br. 467-104-1117/12, od 11.08.2012. godine, kojim se potvrđuje da je na katastarskom planu iz 1966. godine na kat. parceli br. 1835 KO Budva postojao objekat, koji je kasnijom preparcelacijom parcela br. 1835 i 1837 pripojen parceli br. 1837 na kojoj se i danas nalazi;
- Elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 1837 KO Budva, urađen od strane “GEO IN” D.O.O. BUDVA, br. 02-3966-3/109/18, od 20.04.2018. godine i ovjeren u Upravi za nekretnine – PJ Budva, pod brojem 953-104-1387/18, dana 17.05.2018. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – bruto površina objekta po spratovima, koji je izradio “GEOINS” D.O.O. BUDVA, broj 10/23, od 10.02.2023. godine, prema kojem ukupna bruto građevinska površina objekta, iznosi 267,38 m² (suteren 84,72m² + prizemlje 182,66 m²).
- Izvještaj revidenta “ROMB ART” D.O.O. BUDVA, br. 19/22/2, od 27.02.2023. godine, o postojanju bespravne rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje stambenog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano:
 - Da je predmet Izvještaja rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja stambenog objekta na dijelu kat. parcele br. 1837 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 10-15 u bloku br. 10 u zahvatu DUP-a “Babin do”;
 - U dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, revident je konstatovao da je predmetni objekat stambeni i da je isti u skladu sa planiranom namjenom, jer se nalazi u zoni DUP-a “Babin do” koja je predviđena za stanovanje;
 - U dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, revident je konstatovao da se izgrađeni objekat nalazi na parceli površine 914 m², od čega 491,70 m² predstavlja urbanističku parcelu br. 10-15, koja nije odcijepljena i graniči se sa urbanističkom parcelom pristupnog puta;
 - U dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je konstatovao da se izgrađeni objekat nalazi na 4m odstojanja od granice parcele puta, prosječno 3m je udaljen od bočnih granica kat. parcele, a sa sjevero istočne strane je udaljen 4,5m od granice kat. parcele. Iz naprijed navedenog se donosi zaključak da objektom nisu ugrožena pravila parcelacije;
 - U dijelu usklađenosti objekta sa urbanističkim parametrima, revident je konstatovao da površina urb. parcele br. 10-15, u bloku 10, DUP-a “Babin do” iznosi 491,70m². Da zadati urbanistički parametri za urb. parcelu iznose: Indeks zauzetosti: 0,40 (površina u osnovi objekta:196,68 m²); Indeks izgrađenosti: 1,60; ukupna BRGP objekta 786,72 m²; spratnosti objekta P+2+Pk, a da ostvareni urbanistički parametri objekta iznose: Indeks zauzetosti: 0,37 (površina u osnovi objekta je 182,66 m²); Indeks izgrađenosti: 0,54; ukupna bruto površina objekta je 267,38 m², spratnost objekta: Su+P, 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.



- Izjavu revidenta "ROMB ART" D.O.O. BUDVA, od 27.02.2023. godine, da je stambeni objekat na kat. parceli br. 1837 KO Budva, rekonstruisan, dograđen i nadograđen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a "Babin do", za urbanističku parcel br. 10-15, u bloku 10.
- Izvještaj o ispitivanju statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta Svorcan Rajka, izgrađenog na kat. parceli br. 1837 KO Budva, koji je izradio "ROMB ART" D.O.O. BUDVA, broj 28/23 od 11.08.2023. godine, i izjava da je gore navedeni objekat stabilan, seizmički siguran i dobar za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, 11-430/23-152/2, od 18.08.2023. godine, kojim je Svorcan Rajku iz Budve, utvrđena naknada za bespravni dio stambenog objekta, pov. od 25,35 m², spratnosti S+P, izgrađenog na kat. parceli broj 1837 KO Budva;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. UPUV 11-419/23-43/2 od 21.08.2023. godine, kojom se potvrđuje da je Svorcan Rajku, na osnovu rješenja br. 11-430/23-152/2, od 18.08.2023. godine, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za dio bespravnog stambenog objekta, neto površine 218,87 m²;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", br. 23-3398/16, od 04.09.2023. godine, da je investitor Svorcan Rajko, platio naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (Sl. list Crne Gore br. 56/16), povodom legalizacije dijela objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 1837 KO Budva, a po obračunu broj 385/23 od 29.08.2023. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, br. UPUV 21-411/23-1456/2 od 11.09.2023. godine, da je investitor Svorcan Rajko izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-174/1, od 26.09.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 1837 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 10-15 u bloku br. 10, u zahvatu DUP-a "Babin do".
- List nepokretnosti - prepis br. 1937 od 18.09.2023. godine, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 1837 KO Budva, kao i nosilac prava svojine na porodičnoj stambenoj zgradi br. 1, površine u osnovi 177 m², spratnosti 1P, izgrađenoj na predmetnoj kat. parceli, upisan u cjelosti Svorcan Rajko iz Budve. U predmetnom listu nepokretnosti u rubrici "podaci o teretima i ograničenjima - opis prava" upisan je teret dana 19.07.2018. godine za posebni dio porodične stambene zgrade, označen kao PD2 "nema dozvolu za površinu od 82m", za PD3 "nema dozvolu", za porodičnu stambenu zgradu "nema dozvolu za površinu od 112m" i "nema dozvolu".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta, broj UPI 06-332/22-555/1 od 10.08.2022. 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 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 sve naprijed navedeno, utvrđeno je da je dio predmetnog objekta 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 na katastarskoj parceli broj 1837 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
Desa Simović, dipl. pravnik**

Prav.d. SEKRETAR,
Stevo Davidović



Dostavljeno:

- Svorcan Rajku;
- 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: 22-332/23-174/1
Budva, 26.09.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI 06-332/22-555/14 od 21.09.2023.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI 06-332/22-555/14 od 21.09.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog objekta, izgrađenog na dijelu k.p. 1837 KO Budva, koja čini UP 10-15, blok 10, u zahvatu DUP-a "Babin do".

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: 56/14, 20/15, 46/16 I 37/17), dostavlja smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta.

SMJERNICE:

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta, izgrađenog na dijelu k.p. 1837 KO Budva, koja čini UP 10-15, blok 10, u zahvatu DUP-a "Babin do".

Planirana namjena po DUP-u „Babin do“

Zona S1 - Stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima 1,2,3 i 4 i djelovima blokova 5,8,9 i 10 - (indeks zauzetosti je 0.40, indeks izgrađenosti je 1.6).

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacije i sl. Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije – doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

Prilikom obrade fasada izbjegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je 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.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonski nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker,...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Krovovi su kosi ili ravni. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. 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 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 otvoriti jedino prema unutrašnjosti parcele.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Na parcelama jednorodničkog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. 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.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višeporodičnog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i popločavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman.

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

