



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca broj 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451-287, urbanizam.bd@budva.me

Broj: UPI-06-332/23-365/11

Budva:12.12.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Timić Gorana, broj UPI-06-332/23-365/1 od 20.06.2023. godine, za legalizaciju bespravnog objekta broj 2 izgrađenog na kat. parceli br. 673 KO Bečići u okviru urbanističke parcele UP 91.1 blok 91 u zahvatu DUP-a Bečići, na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17,44/18,63/18,11/19) i člana 6 stav 2 i člana 104 stav 1 i 5 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" 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. **Usvaja se Zahtjev** Timić Gorana broj broj UPI-06-332/23-365/1 od 20.06.2023. godine **pa se ODOBRAVA** legalizacija bespravnog **objekta broj 2** izgrađenog na kat. parceli br. 673 KO Bečići u okviru urbanističke parcele UP 91.1 blok 91 u zahvatu DUP-a Bečići.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta broj 2 izgrađenog na kat. parceli br. 673 KO Bečići, u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a Bečići, izdate od strane glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva aktom broj 22-332/23-214/1 od 06.12.2023.godine
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih objekata sa smjernicama iz tačke 4 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

Timić Goran se obratio ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj UPI-06-332/23-365/1 od 20.06.2023. godine za legalizaciju bespravnog stambenog objekta broj 2 izgrađenog na kat. parceli br. 673 KO Bečići.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat originalnih terenskih podataka etažne razrade stambenog objekta, urađen od strane " Geo Dunja " doo Budva, ovjeren pred nadležnom Upravom za katastar i državnu imovinu dana 18.05.2021.godine pod poslovnim brojem 917-104-DJ-564/21
- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površine objekta, urađen od strane " Georub " doo Podgorica,
- Fotokopija llista nepokretnosti-prepis broj 853 KO Bečići, u kome je između ostalog na katastarskoj parceli 673 KO Bečići, uknjiženo između ostalog porodična stambena zgrada broj 2 površine u osnovi 110m², za koju je u podacima o teretima i ograničenjima ipisan teret "Objekat broj 2 izgrađen bez građevinske dozvole"
- U postupku je dostavljen Izvještaj Revidenta pravnog lica Oliver ing d.o.o. Budva broj 1299-6/23 od 19.06.2023.godine utvrdilo " da objekat zajedno sa izgrađenim objektom broj 1 koji nije predmet ovog postupka nije prekoračio parametre planskog dokumenta u pogledu zauzetosti, izgrađenosti,bruto površine i spratnosti objekta.

Na osnovu navedenog revident je zaključio da je objekat izgrađen u skladu sa planskim dokumentom.

- Foto elaborat
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,
Prikaz sa orto foto snimka – MORT
- U Izvještaju je konstatovano da je predmetni objekat površine 110m² i to na katastarskoj parceli 673 KO Bečići u površini od 108m² i na katastarskoj parceli 674 KO Bečići površine 2m² u kom smislu je data izjava vlasnika katastarske parcele 674 KO Bečići
Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :
 - Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, " Romb art" doo Budva da je objekat broj 2 izgrađen na katastarskoj parceli 673 KO Bečići stabilan i siguran za upotrebu
 - Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/23-60/2 od 20.10.2023.godine , kojom se potvrđuje da je Timić Goran u cjelosti izmirio naknadu za urbanu sanaciju za bespravni stambeni objekat broj 2 na katastarskoj parceli 673 KO Bečići
 - Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 23-3764/9 od 18.10.2023.godine izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje " Budva ,
 - Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda da je investitor izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, broj UP-UV-21/411/23-1563/2 od 25.10.2023.godine

Članom 154 stav 3., 4., 6. i 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) , 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 paramteri 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 istog zakona propisano je da je da nakon što se utvrdi da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu tog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona, dužan je da uputi poziv podnosiocu zahtjeva za legalizaciju , da u roku od 120 dana od dana prijema poziva, dostavi dokumentaciju propisanu ovim članom .

U postupku su pribavljene smjernice Glavnog gradskog arhitekta u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata te je utvrđeno da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekata i odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, a predaje se preko ovog Sekretariata.

Samostalni savjetnik I

Milena Antović

Antovic



Stjepan Davidović
Sekretar

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za katastar i državnu imovinu P.J. 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, arhitekta@budva.me

Broj: 22-332/23-214/1
Budva, 06.12.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/23-365/9 od 10.11.2023.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI-06-332/23-365/9 od 10.11.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog objekta broj 2, koji je izgrađen na k.p. 673 KO Bečići, UP 91.1, blok 91, u zahvatu DUP-a "Bečići" („Službeni list CG – opštinski propisi" br: 01/09).

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 uskladjivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta broj 2, koji je izgrađen na k.p. 673 KO Bečići, UP 91.1, blok 91, u zahvatu DUP-a "Bečići".

Planirana namjena po DUP-u „Bečići“:

SMG - stanovanje manje gustine – jednorodnično stanovanje (spratnost P+5 - planirani indeks zauzetosti je 0.61, a planirani indeks izgrađenosti je 3.09)

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.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

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.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker,...). Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

Uslovi za ogradjivanje 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 i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja.

Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja:

Potrebna broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

S poštovanjem,

v.d. Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.

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