



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-139/15-2018.  
Budva, 11.11.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Đurić Kristine iz Budve, broj 06-062-U-139/1, od 05.03.2018. godine, na osnovu člana 154 stav 3, člana 158 i člana 167, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) 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 ĐURIĆ KRISTINI iz Budve, legalizacija bespravno nadograđenog dijela objekta, označen u listu nepokretnosti kao PD38, na etaži III sprata, ukupne neto površine 37 m<sup>2</sup>, u stambenom objektu br. 4, ukupne spratnosti S(G)+P+2+Pk, koji se nalazi na dijelu katastarske parcele br. 493/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 4, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - Izmjene i dopunu".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta br. 4 (stana PD38 na etaži III sprata) u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/21-180/1, od 10.11.2021. godine, kojim su date smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela stambenog objekta, označenog u listu nepokretnosti kao PD38, na III spratu, koji se nalazi u kolektivnom stambenom objektu br. 4, na kat. parceli br. 493/1 KO Budva, označen kao objekat br. 10, na urbanističkoj parceli br. 4, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - Izmjene i dopunu".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog 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

Đurić Kristina iz Budve, obratila se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj, zahtjevom broj 06-062-U-139/1, od 05.03.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta br. 4, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 493/1 KO Budva.

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

- Građevinska dozvola - rješenje Sekretarijata za urbanizam, broj 06-061-U-31/5, od 15.11.1996. godine, kojim je Stambenoj zadruzi "Elmos" iz Budve, odobrena izgradnja stambenog naselja Dubovica Lux, objekat A1, A2, B1, B2, B3 C i C', na dijelu građevinske parcele 494 KO Budva, površine 755 m<sup>2</sup>, parceli 493 KO Budva, površine 2441 m<sup>2</sup>, dijelu parcele 492 KO Budva, površine 2041 m<sup>2</sup> i dijelu parcele br. 481/1 KO Budva, površine 3000 m<sup>2</sup>, razvijene građevinske bruto površine 8.014 m<sup>2</sup>, spratnosti objekta: S+P+1 do S+P+2;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - etažna razrada dijela objekta, koji je izradio "GEO OFFICE" d.o.o. Podgorica, broj 1/18, od 01.02.2018. godine, ovjeren u Upravi za nekretnine - PJ Budva, broj 953-104-304, od 25.02.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - izračunavanje bruto građevinske površine stambenog objekta br. 4, na kat. parceli 493/1 KO Budva, broj 60/2020, koji je izradio "GEOMONT" d.o.o. Budva, prema kojem ukupna bruto građevinska površina kompletnog objekta br. 4 iznosi 1.770,47 m<sup>2</sup>, spratnosti: S(G)+P+2+Pk;

- Izvještaj privrednog društva "Oliver-Ing" d.o.o. Budva, broj 143-2/21, od 24.02.2021. godine, od 06.11.2020. godine, o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kojem je, između ostalog, navedeno da je usklađena namjena objekta sa namjenom parcele, odnosno lokacije i da je objekat izgrađen na urbanističkoj parceli UP4, blok 13, na kojoj se nalazi više stambenih zgrada povezanih pješačkim koridorima sa javnom saobraćajnicom, kao i da je predmeta zgrada br. 4 prepoznata DUP-om i obilježena brojem 10 na predmetnoj UP. Dalje je navedeno, da je objekat br. 4 usklađen sa građevinskom i regulacionom linijom, odnos prema susjednim parcelama, pozicija objekta u odnosu na javne površine. Indeks zauzetosti prema DUP-u "Dubovica I - Izmjene i dopune", za ovaj objekat iznosi 367 m<sup>2</sup>, a ostvareni indeks zauzetosti izgrađenog objekta iznosi 363,58 m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti po planu iznosi 1835 m<sup>2</sup>, a ostvareni indeks izgrađenosti objekta je 1770,47 m<sup>2</sup>; bruto građevinska površina objekta po planskom dokumentu iznosi 1835 m<sup>2</sup>, a ostvarena izgrađenim objektom je BRGP 1770,47 m<sup>2</sup>. Spratnost objekta maksimalna planom dozvoljena je G+P+3+Pk, a ostvarena G+P+2+Pk;

- Izjava revidenta "Oliver-Ing" d.o.o. Budva, od 16.04.2021. godine, da je naprijed navedeni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a "Dubovica I - Izmjene i dopune";

- Analiza privrednog društva o ispitivanju statičke i seizmičke sigurnosti objekta, urađen od strane "Oliver-Ing" d.o.o. Budva, broj KI/8/21, od 06.08.2021. godine, za stambeni objekat br. 4, na kat. parceli br. 493/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 4, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - Izmjene i dopune";

- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta da je bespravni objekat neto površine preko 500 m<sup>2</sup> podoban za upotrebu data od "Oliver-Ing" d.o.o. Budva, od 06.08.2021. godine, kojom izjavljuju da je gore navedeni objekat podoban za upotrebu;

- Akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj UPI 22-332/21-180/1, od 10.11.2021. godine, kojim su date smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela stambenog objekta, označenog u listu nepokretnosti kao PD38, na III spratu, koji se nalazi u kolektivnom stambenom objektu br. 4, na kat. parceli br. 493/1 KO Budva, označen kao objekat br. 10, na urbanističkoj parceli br. 4, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - Izmjene i dopune";



- List nepokretnosti - prepis br. 2624, od 27.08.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 493/1 KO Budva, upisani "Elmos" d.o.o. Budva, u obimu prava 8333/10129 i Opština Budva, u obimu prava 1796/10129, a kao nosilac prava svojine na stambenom prostoru (duplex) označen kao PD38, ukupne površine 120 m<sup>2</sup>, u cjelosti upisana Đurić Kristina iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava" za predmetni PD upisan je teret da za nadogradnju stambenog prostora od 37 m<sup>2</sup> nije izdata građevinska dozvola;

- Saglasnost Skupštine stanara zgrade 4, ulaz B3, Dubovica Lux - Budva, od 25.05.2021. godine, za legalizaciju posebnog dijela objekta Đurić Kristine iz Budve;

- Saglasnost "Elmos" d.o.o. Budva, broj 26/21, od 19.02.2021. godine, data Đurić Kristini za legalizaciju predmetnog dijela objekta;

- Akt Sekretarijata za zaštitu imovine Opštine Budva, broj 02-430/21-983/2, od 11.08.2021. godine, u kojem je navedeno da je rješenje Skupštine opštine Budva, broj 0101-872/1-2001, od 12.07.2001. godine, eksproprisan dio kat. parcele br. 493/1 KO Budva, radi izgradnje saobraćajnice, te da zbog protoka vremena i neadekvatnog elaborata parcelacije, Opština Budva je upisana kao suvlasnik na predmetnim parcelama;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/21-72/2, od 21.06.2021. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/21-55, od 22.06.2021. godine, kojom se potvrđuje da je Đurić Kristina iz Budve, u cjelosti, izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za površinu od 37 m<sup>2</sup>, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/21-72/2, od 21.06.2021. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 21-1814/9, od 27.05.2021. godine, da je Đurić Kristina platila naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, shodno obračunu br.197/21, od 19.05.2021.godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/21-1160/2, od 23.07.2021. godine, da je Đurić Kristina izmirila obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta br. 4, stana PD38, na etaži III sprata, broj 06-062-U-139/1, od 05.03.2018. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 6 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 i 82/20), 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 preko 500 m<sup>2</sup> 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 stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji, u skladu sa članom 154, 158 i 160 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti 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 urbanizam,  
Danijela Marotić

Samostalni savjetnik I,  
Deša Simović, dipl. pravnik

v.d. SEKRETAR,  
Filip Popović



Dostavljeno :

- Đurić Kristini
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu



Crna Gora  
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403 820, arhitekta@budva.me

Broj:  
Budva, 10.11.2021.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-139/14-2018 od 10.09.2021.godine  
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-U-139/14-2018 od 10.09.2021.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog objekta br.4 (nadogradjenog stana PD38 na etaži III sprata), izgrađenog na k.p. 493/1 KO Budva, označen kao objekat 10, na urbanističkoj parceli br. 4, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Dubovica I – Izmjene i dopune" („Službeni list CG – opštinski propisi" br: 1/14).

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 dijela bespravnog objekta br.4 (nadogradjenog stana PD38 na etaži III sprata), izgrađenog na k.p. 493/1 KO Budva, označen kao objekat 10, na urbanističkoj parceli br. 4, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Dubovica I – Izmjene i dopune".

#### Planirana namjena po DUP-u „Dubovica - Izmjene i dopune“:

SS3 - stanovanje srednje gustine u zoni sa postojećim višeporodičnim i višestambenim objektima u otvorenom bloku ( spratnost G+P+3+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.49, a planirani indeks izgrađenosti je 2.30)

#### Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadogradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove 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 izrađena postojeća zgrada (npr. otvori prozora i vrata, balkoni terase nadograđenog i dograđenog dijela moraju da budu iste veličine, boje i obrade kao postojeći, moraju da prate vertikalnu i horizontalnu liniju postojećih, krov i završetak krovnog vijenca mora biti u istom stilu kao na postojećem objektu i sl.). 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.

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.

Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

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. U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranu 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 odrađene.

Krovovi objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije, odnosno oblikovanja. Ukoliko su kosi primjeniti krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi 18-23°, ukoliko je ravni krovni pokrivač definisati kako je predviđeno u uslovima za gradnju. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

#### Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Pri izboru biljnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa zbnastim zasadima i drvećem.

#### 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.

Uslovi za ograđivanje urbanističke parcele: Parcele objekata se ne mogu ograđivati.

S poštovanjem,

Kontakt osoba:

Lidija Mikijelj – Samostalni savjetnik I

[lidija.mikijelj@budva.me](mailto:lidija.mikijelj@budva.me)

+382 33 403 821

Dostavljeno:

- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj
- Spisi predmeta
- a/a

