



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: 06-062-u-1769/12/2018 I UPI 06-332/21-32/2

Budva 11.11.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Franeta Pavla, broj 06-062-u-1769/1 od 09.07.2018.godine koji je dopunjen zahtjevom broj UPI -06-332/21-32/1 od 05.02.2021. godine, za legalizaciju bespravnih objekta broj 1 i objekta broj 2, izgrađenih na kat. parceli br. 955/3 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 45, u bloku 22, u zahvatu DUP-a Podkošljun, 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 82/20) 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 dio zahtjeva Franeta Pavla** broj 06-062-u-1769/1 od 09.07.2018.godine koji je dopunjen zahtjevom broj UPI -06-332/21-32/1 od 05.02.2021.godine **pa se ODOBRAVA** legalizacija bespravnog objekta, spratnosti P0+P+1+Pk u osnovi 90 m<sup>2</sup>, izgrađen na kat. parceli br. 955/3 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 45, u bloku 22, u zahvatu DUP-a Podkošljun, i
2. **Prekida se** postupak pokrenut **zahtjeva Franeta Pavla** broj 06-062-u-1769/1 od 09.07.2018.godine koji je dopunjen zahtjevom broj UPI -06-332/21-32/1 od 05.02.2021.godine u dijelu kojim je tražena legalizacija bespravnog objekta broj 2 spratnosti P u osnovi 23m<sup>2</sup> izgrađen na kat. parceli br. 955/3 KO Budva i dijelu katastarske parcele 988 KO Budva **do stupanja na snagu Odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore.**
3. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta na kat. parceli br. 1468 KO Budva, koji je urađen od strane "Ras company" doo Budva, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva pod poslovnim brojem 953-104-584 od 06.04.2015.godine,.
4. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 955/3 KO Budva, u katastar nepokretnosti.
5. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a Podkošljun, izdate od strane glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva aktom broj 22-332/21-181/1 od 09.11.2021.godine
6. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenja, u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji.
7. Postupak kod ovog Sekretarijata u odnosu na dio zahtjeva kojim je tražena legalizacija bespravnog objekta broj 2 spratnosti P u osnovi 23m<sup>2</sup> izgrađen na kat. parceli br. 955/3 KO Budva i dijelu katastarske parcele 988 KO Budva će se nastaviti kada stupi na snagu odluka o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore, u vezi sa čim će ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti a u roku od 20 dana od dana stupanja na snagu odluke, pozvati podnosioca zahtjeva da dostavi dokaze propisane članom 158 stav 1 i 5 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 064/17).

## Obrazloženje

Franeta Pavle se obratilo ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-062-u-1769/1 od 09.07.2018.godine koji je dopunjen zahtjevom broj UPI -06-332/21-32/1 od 05.02.2021. godine, za legalizaciju bespravnih objekata broj 1 i objekata broj 2, izgrađenih na kat. parceli br. 955/3 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 45, u bloku 22, u zahvatu DUP-a Podkošljun

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnih objekata u kojem su upisani podaci o bruto i neto površini bespravnog objekta broj 1 i 2, položaj i koordinate objekata na katastarskoj parceli, urađen od strane " Ras company " doo Budva, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva pod poslovnim brojem 953-104-584 od 06.04.2015.godine
- Izveštaj revidenta " RMA Inžinjeri" doo Nikšić ,o postojanju bespravnih objekata na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta u kom je konstatovano da je objekat broj 1 izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta dok je objekat broj 2 izgrađen suprotno osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta ,
- Prepis lista nepokretnosti broj 4124 KO Budva u kome je upisana kat.parcele 955/3 KO Budva i evidentiran objekat br.1 građen bez građevinske dozvole i upisana zabilježba postojanja nelegalno sagrađenog objekta broj 2
- Foto elaborat
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,
- Prikaz sa orto foto snimka – MORT

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, " RMA Inžinjeri" doo Nikšić broj 65/08-21 od 28.08.2021.godine da je objekat broj 1 izgrađen na katastarskoj parceli 955/3 KO Budva stabilan i siguran za upotrebu
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 26.07.2021.godine , kojom se potvrđuje da je Franeta Pavla u cjelosti izmirilo naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/21-87/2 od 02.07.2021.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 21-2536/9 od 03.08.2021.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-21/411/21-1235/2 od 03.08.2021.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 .

Kako je podnosilac zahtjeva, shodno pozivu za dopunu 06-062-u-1769/7 od 27.05.2021.godine dostavio traženu dokumentaciju aktom broj UPI-06-332/21-32/1 od 05.02.2021.godine , i nakon uvida u istu i

prihvaćenih smjernica Glavnog gradskog arhitekta u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta broj 1, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

Kako je utvrđeno da objekat broj 2 nije izgrađen u skladu sa planskim dokumentom, to se postupak prekida uo donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Shodno priloženoj dokumentaciji i utvrđenom činjeničnom stanju, u skladu sa čl.157.st.3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore" broj 064/17) i člana 104.st.1 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donijeto je Rješenje kao u dispozitivu.

**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 Sekretarijata.

Samostalni savjetnik I  
Milena Antović



SECRETAR-a  
Filip Popović

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: 22-332/21-181/1  
Budva, 09.11.2021.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-u-1769/11/2018 od 21.09.2021.godine  
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-u-1769/11/2018 od 21.09.2021.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog objekta br. 1, izgrađenog na k.p. 955/3 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 45, u bloku 22, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" („Službeni list CG – opštinski propisi" br: 26/08).

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 objekta br. 1, izgrađenog na k.p. 955/3 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 45, u bloku 22, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

#### Planirana namjena po DUP-u „ Podkošljun “:

**SS2 - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem - srednje visoki ili objekti veće visine ili visoki objekti** (spratnost P+2+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.54, a planirani indeks izgrađenosti je 2.14)

#### 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 primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker 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.

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju 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 ograđene.

Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. 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 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 uglovima raskrsnica 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, preporučuju se vrste koje ne dostižu velike dimenzije. Pri izboru biljnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. 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.

Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisto drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

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



v.d. Glavni gradski arhitekta  
Vladan Stevovic, M. Arch.