



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-2972/9-2018.  
Budva, 16.11.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Markićević Vida iz Budve, broj 06-062-U-2972/1, od 12.07.2018. godine, na osnovu člana 154 stav 3 i člana 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni 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. ODOBRAVA SE **MARKIĆEVIĆ VIDU iz Budve**, legalizacija bespravno izgrađenog stambenog **objekta br. 1**, spratnosti S+P+1+Pk, ukupne neto površine 495 m<sup>2</sup>, na katastarskoj parceli br. 1305 KO Kuljače (novoformirana katastarska parcela br. 1305/1) i dijelu katastarske parcele br. 1304 KO Kuljače, koje čine dio urbanističke parcele br. 93, u zahvatu LSL "Podbabac - Markićevići".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta br. 1 u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj UPI 22-332/21-192/1, od 15.11.2021. godine, kojim su date smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda stambenog objekta br. 1, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1305 KO Kuljače (novoformirana katastarska parcela br. 1305/1) i dijelu katastarske parcele br. 1304 KO Kuljače, na urbanističkoj parceli br. 93, u zahvatu LSL "Podbabac - Markićevići".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta br. 1 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**

Markićević Vido iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-2972/1, od 12.07.2018. godine, za legalizaciju stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1305 KO Kuljače.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, broj 185/2018, od 29.05.2018. godine, koji je izradio "GEOMONT" d.o.o. Budva i koji je ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-3824, od 15.09.2018. godine;



- Elaborat snimanja objekta br. 1 sa obračunom bruto površina objekta, urađen od strane "GEOMONT" d.o.o. Budva, broj 185/2018, od 12.12.2018. godine, prema kojem ukupna BRGP objekta br. 1 iznosi 590,34 m<sup>2</sup>, spratnosti: S+P+1+Pk;

- **Izveštaj privrednog društva "Ingenium" d.o.o. Podgorica**, od 01.09.2021. godine, o postojanju bespravnog **objekta br. 1**, na kat. parceli br. 1305/1 i dijelu kat. parcele br. 1304 obije KO Kuljače, na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta LSL "Podbabac - Markičevići", za urbanističku parcelu br. 93, kojim je utvrđeno:

- o Izveštajem je utvrđeno da je prema važećem planskom dokumentu LSL "Podbabac-Markičevići" stambeni objekat br. 1, spratnosti S+P+1+Pk, površine u osnovi 185 m<sup>2</sup>, izgrađen na kat. parceli br. 1305/1 i dijelu kat. parcele br. 1304 obije KO Kuljače, koje čine dio urbanističke parcele br. UP 93;
- o U Izveštaju se navodi da je objekat br. 1 prepoznat i zadržan planskim dokumentom i da zadati urbanistički parametri za postojeće objekte na urbanističkoj parceli br. 93 iznose: indeks zauzetosti - 0,31 (maksimalna planirana površina osnova tri postojeća objekata iznosi 400 m<sup>2</sup> i to: 180 m<sup>2</sup> + 112 m<sup>2</sup> + 108 m<sup>2</sup>), a ostvarena površina osnova tri postojeća objekata iznosi 374 m<sup>2</sup> i to: 185 m<sup>2</sup> + 102 m<sup>2</sup> + 87 m<sup>2</sup>); da je zadati indeks izgrađenosti- 0,97 (ukupna BRGP postojećih objekata iznosi 1.260 m<sup>2</sup> i to: **objekat 1- 590 m<sup>2</sup>**, objekat 2- 291 m<sup>2</sup> i objekat 3 - 229 m<sup>2</sup>), a ostvarena ukupna BRGP tri postojeća objekata iznosi 1.110 m<sup>2</sup> i to: **objekat 1 - 590 m<sup>2</sup>**, objekat br. 2- 291 m<sup>2</sup> i objekat 3 - 229 m<sup>2</sup>), kao i da je Planom zadata spratnost postojećih objekata: **2S+P+1 (objekat 1)**, P+1+Pk (objekat 2) i S+P+Pk (objekat 3), a da je spratnost postojećih stambenih objekata: **S+P+1+Pk (objekat 1)**, P+1+Pk (objekat 2), S+P+Pk (objekat 3), te da je namjena stanovanje i namjena objekta br. 1 je usklađena.
- o U dijelu usklađenosti izgrađenog objekta br. 1 sa građevinskom i regulacionom linijom, odnosa sa susjednim parcelama i pozicije objekta u odnosu na javne površine, revident je utvrdilo da su Planom zadržana sva tri postojeća objekta, kao i da je dio objekta br. 1 izgrađen na tuđem zemljištu - na dijelu kat. parcele br. 1304 KO Kuljače.

- **Izjava revidenta "Ingenium" d.o.o. Podgorica**, od 01.09.2021. godine, da je bespravni **stambeni objekat br. 1 izgrađen u skladu** sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama važećeg plana - LSL "Podbabac - Markičevići" za UP93;

- Analiza privrednog društva o ispitivanju statičke i seizmičke sigurnosti objekta, urađen od strane "Ingenium" d.o.o. Podgorica, od 08.09.2021. godine, za stambeni objekat br. 1, na kat. parceli br. 1305/1 KO Kuljače i dijelu kat. parcele br. 1304 KO Kuljače, BRGP 590,34 m<sup>2</sup>, spratnosti: S+P+1+Pk, vlasništvo Markičević Vida;

- Izjava privrednog društva data od "Ingenium" d.o.o. Podgorica, da je gore navedeni objekat pogodan za upotrebu;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/21-133/2, od 08.10.2021. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/21-83/1, od 13.10.2021. godine, kojom se potvrđuje da je Markičević Vido, u cjelosti, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbanu sanaciju shodno rješenju tog organa, broj 11-430/21-133/2, od 08.10.2021. godine;





- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 21-4154/10, od 26.10.2021. godine, o uplati naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdjevanju Crnogorskog primorja, shodno obračunu br. 445/21, od 15.10.2021. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/21-1579/2 od 26.10.2021. godine, izmirenim obavezama od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;

- Potvrda Markićević Vida iz Budve, da je on osnivač i vlasnik preduzeća "Oktel-Oprema" d.o.o. Budva, te da su imovinsko- pravni odnosi po pitanju kat. parcele br. 1304 KO Kuljače (LN 614), riješeni i da je ista u njegovom vlasništvu;

- Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata Uprave prihoda i carina, broj 5-0200771/ 008, PIB: 02397331, prema kojem je osnivač "Oktel- Oprema" d.o.o. Budva - Vido Markićević iz Budve;

- List nepokretnosti - prepis br. 337, od 30.09.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli br. 1305/1 i 1305/2 KO Kuljače, kao i na stambenom objektu br. 2, izgrađenom na kat. parceli br. 1305/1 KO Kuljače, upisan u cjelosti Markićević Vido iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisan je teret "Zabilježba postojanja objekta br. 1, na kat. parceli 1305, površine u osnovi 185 m<sup>2</sup>, spratnosti S+P+1+Pk sa upisanim posebnim djelovima objekta, građenog bez dozvole i dijelom na tuđem zemljištu (7 m<sup>2</sup> na kat. parceli br. 1304), kao i teret za objekat br. 2 "Nema dozvolu, građen bez odobjenja";

- List nepokretnosti - prepis br. 614, od 30.09.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli br. 1304 KO Kuljače, upisan "Oktel- Oprema" d.o.o., a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisan je teret "Zabilježba postojanja objekta br. 1, na kat. parceli 1305, površine u osnovi 185 m<sup>2</sup>, spratnosti S+P+1+Pk sa upisanim posebnim djelovima objekta, građenog bez dozvole i dijelom na tuđem zemljištu (7 m<sup>2</sup> na kat. parceli br. 1304)".

Ovaj organ zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta br. 1, br. 06-062-U-2972/1, od 12.07.2018.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 sve naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni objekat br. 1 izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, pa 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 Crne Gore", 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 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 urbanizam,  
Danijela Marotić**



**Samostalni savjetnik I,  
Desa Simović, dipl. pravnik**



**SEKRETAR,  
Filip Popović**



Dostavljeno:

- Markičević Vidu
- 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

Vladan  
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice, o=Opština  
Budva, 2.5.4.97=VATME-02005409,  
serialNumber=41896,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2021.11.15 14:39:41 +01'00'

Broj: 22-332/21-192/1

Budva, 15.11.2021.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-2972/8-2018 od 28.10.2021.godine

Predmet: Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj 06-062-U-2972/8-2018 od 28.10.2021.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije stambenog objekta br.1, spratnosti S+P+1+Pk, izgrađenog na k.p. 1305 KO Kuljače (novoformirana k.p.1305/1) i dijelu k.p. 1304 KO Kuljače, na dijelu urbanističke parcele br.93, u zahvatu LSL "Podbabac – Markičevići" („Službeni list CG – opštinski propisi" br: 25/11).

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 stambenog objekta br.1, izgrađenog na k.p. 1305 KO Kuljače (novoformirana k.p. 1305/1) i dijelu k.p. 1304 KO Kuljače, na urbanističkoj parceli br.93, u zahvatu LSL "Podbabac – Markičevići".

#### Planirana namjena po LSL "Podbabac – Markičevići":

**PO – Oštećena seoska cjelina (preoblikovanje) – seosko stanovanje** (planirana spratnost S+P+1 - planirani indeks zauzetosti je 0.31, a planirani indeks izgrađenosti je 0.97)

#### Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadogradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije – doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi 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.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.

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 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. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciji sa visoko kvalitetnim prirodnim materijalima kao što su kamen i drvo.

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkan 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 obrađene. Krovovi objekata mogu biti kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crijep, a nagibi krovnih ravni 18-23°.

#### Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Slobodne i zelene površine moraju ostati autentične sa baštama – potkutnjice, terasastim terenima, kamenim podzidama – suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena, maslinjacima, zasadima smokvi i agruma, odnosno voćnjacima u okviru bašti. Uređenje se odnosi na uređenje predbašti, potkutnjica i javnih slobodnih površina. Predbašte urediti živicama, pergolama, cjetnicama. Puzavicama ozeleniti pergole ali i fasade objekata. U predbaštama i u potkutnjicama radi očuvanja autentičnosti podneblja moguća je sadnja smokvi, maslina, agruma, čokova vinove loze.

#### Uslovi za ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju ogradom čiji je zidani zid maksimalne visine 1,50m (računajući od kote trotoara);
- 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;
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

#### Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele.

S poštovanjem,

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

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