



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-2050/14-2018.

Budva, 22.11.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Marković Dragana iz Budve, broj 06-062-U-2050/1, od 10.07.2018. 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 **MARKOVIĆ DRAGANU iz Budve**, legalizacija bespravno izgrađenog potkrovlja u stambenom objektu br. 2, ukupne spratnosti P+1+Pk, ukupne neto površine 89,55 m<sup>2</sup>, na katastarskoj parceli br. 2126 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 21.10, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta br. 2 u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj UPI 22-332/21-193/1, od 15.11.2021. godine, kojim su date smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela stambenog objekta br. 2, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 2126 KO Budva, na urbanističkoj parceli br. 21.10, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog objekta br. 2 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**

Marković Dragan iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-2050/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 2126 KO Budva.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade dijela objekta br. 2 (PD4), na kat. parceli br. 2126 KO Budva, broj 476/18, od 15.10.2018. godine, koji je izradio "GEOS" d.o.o. Podgorica, koji je ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-4531, od 16.10.2018. godine;



- Elaborat snimanja objekta br. 2 sa obračunom bruto površina objekta, urađen od strane "GEOS" d.o.o. Podgorica, broj 124/19, od 10.09.2019. godine, prema kojem bruto površina potkrovlja iznosi 117,14 m<sup>2</sup>, a ukupna BRGP kompletnog objekta br. 2 iznosi 348,35 m<sup>2</sup>, spratnosti: P+1+Pk;

- Izvještaj privrednog društva "7 Ing" d.o.o. Podgorica, broj 2400/20, od decembra 2020. godine, o postojanju nadograđenog potkrovlja dijela objekta br. 2 - stambeni prostor, na kat. parceli br. 2126 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 21.10, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune", na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune", za urb. parcelu br. 21.10, kojim je utvrđeno:

- Da je usklađena namjena objekta sa namjenom parcele, odnosno lokacije, kao i da je usklađenost sa pravilima parcelacije, jer površina kat. parcele br. 2126 KO Budva, iznosi 1141 m<sup>2</sup>, a površina UP 21.10 iznosi 1146 m<sup>2</sup>, te da predmetni objekat ne premašuje urbanističke parametre date DUP-om "Budva Centar - Izmjene i dopune", te da je predmetni objekat sa svojom pozicijom na parceli gabaritom ispoštovao građevinsku i regulacionu liniju datu grafičkim dijelom DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune";

Dalje je utvrđeno, da indeks zauzetosti prema DUP-u "Budva Centar - Izmjene i dopune", iznosi 0,60, a ostvareni indeks zauzetosti izgrađenog objekta iznosi 0,17, indeks izgrađenosti po planu iznosi 4,50 a ostvareni indeks zauzetosti objekta je 0,38; maksimalna bruto građevinska površina objekta po planskom dokumentu iznosi 5.157 m<sup>2</sup>, a ostvarena - nadogradnja potkrovlja 90 m<sup>2</sup>, ukupno bruto površine 530 m<sup>2</sup>. Spratnost objekta planom dozvoljena je P+7, a ostvarena objekat br. 1: P+1, a objekat br. 2: P+1+Pk, kao i da je namjena urbanističke parcele br. 21.10 višeporodično stanovanje;

- Izjava revidenta "7 Ing" d.o.o. Podgorica, broj 2400/20, od decembra 2020. godine, da je bespravni stambeni objekat br. 2, na kat. parcel br. 2126 KO Budva, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama važećeg plana - DUP "Budva Centar - Izmjene i dopune";

- Analiza privrednog društva o ispitivanju statičke i seizmičke sigurnosti objekta, urađen od strane "Angelini" d.o.o. Podgorica, broj 05/21, od 26.01.2021. godine, za stambeni objekat br. 2 na kat. parceli br. 2126 KO Budva;

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

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/21-49/2, od 10.05.2021. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/21-37/1, od 11.05.2021. godine, kojom se potvrđuje da je Marković Dragan, u cjelosti, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju broj 11-430/21-49/2, od 10.05.2021. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 21-4154/9, od 27.05.2021. godine, o uplati naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodopsnabdjevanju Crnogorskog primorja, shodno obračunu br. 209/21, od 25.05.2021. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/21-467/2 od 27.05.2021. godine, o izmirenim obavezama od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;

- List nepokretnosti - prepis br. 653, od 21.10.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 2126 KO Budva, kao i nosioci prava susvojinine na objektu br. 1 i 2, izgrađenim na predmetnoj parceli, za po 1/2, upisani Marković Ilinka i Marković Dragan iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisan je teret za objekat br. 2 da je dograđeni dio objekta građen bez građevinske dozvole;

- Izjava UZZ br. 991/19, od 09.09.2019. godine, data kod notara Knežević Dalibora u Budvi, za potrebe legalizacije posebnog dijela (stambenog prostora PD4, PK 90 m<sup>2</sup>) u zgradi br. 2 na kat. parceli br. 2126 KO Budva, da je Marković Ilinka saglasna da Marković Dragan na svoje ime legalizuje stambeni prostor PD4 na etaži potkrovlja, površine 90 m<sup>2</sup>, u zgradi br. 2 na kat. parceli br. 2126 KO Budva.

Ovaj organ zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, broj 06-062-U-2050/1, od 10.07.2018.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. 2 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

*D. Marotić*

Samostalni savjetnik I,  
Desa Simović, dipl. pravnik

*Desa Simović*

v.d. SEKRETAR,  
Filip Popović



Dostavljeno:

- Marković Draganu
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske 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 14:33:30 +01'00'

Broj: 22-332/21-193/1

Budva, 15.11.2021.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-2050/13 od 20.10.2021.godine

Predmet: Smjernice za uskladjivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj 06-062-U-2050/13 od 20.10.2021.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela stambenog objekta br.2, spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na k.p. 2126 KO Budva, na urbanističkoj parceli br. 21.10, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Budva centar – Izmjene i dopune" („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 uskladjivanje spoljnog izgleda dijela stambenog objekta br.2, izgrađenog na k.p. 2126 KO Budva, na urbanističkoj parceli br. 21.10, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Budva centar – Izmjene i dopune".

#### Planirana namjena po DUP-u „Budva centar - Izmjene i dopune":

**VPS – višeporodično stanovanje** (planirana spratnost P+7 - planirani indeks zauzetosti je 0.60, a planirani indeks izgrađenosti je 4.50)

#### 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. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i : ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte), poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata, prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije, racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno, odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata, poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti, korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju, korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju, korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala, korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije 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. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker,...). 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, krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme 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 otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

#### Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. 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 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. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

#### Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, 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  
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