



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 -06-332/21-59/8

Budva: 21.04.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Mazhukin Victora, broj UPI -06-332/21-59/1 od 04.03.2021. godine, za legalizaciju bespravnih stambenih objekata 1,2,3 i 4 koji su izgrađeni na kat. parceli br. 1863 KO Sveti Stefan i dijelu katastarske parcele 1869/2 KO Sveti Stefan, koja čini urbanističku parcelu br. 66, u zahvatu LSL Blizikuće, 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 s i :

### R J E Š E N J E

1. **Usvaja se Zahtjev** Mazhukin Victora broj UPI -06-332/21-59/1 od 04.03.2021. godine **pa se ODOBRAVA** legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta broj 1, spratnosti Su+P+2 površine u osnovi 252 m<sup>2</sup>, bespravnog stambenog objekta broj 2, spratnosti P površine u osnovi 100m<sup>2</sup>, bespravnog stambenog objekta broj 3, spratnosti P površine u osnovi 133m<sup>2</sup> i legalizacija pomoćnog objekta broj 4, spratnosti P, površine u osnovi 59m<sup>2</sup> izgrađenih na kat. parceli br. 1863 KO Sveti Stefan i dijelu katastarske parcele 1869/2 KO Sveti Stefan, koja čini urbanističku parcelu br. 66, u zahvatu LSL Blizikuće
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekata na kat. parceli br. 1863 KO Sveti Stefan i dijelu katastarske parcele 1869/2 KO Sveti Stefan koji je urađen od strane "Katastar" doo Podgorica, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva pod poslovnim brojem 953-104-746 od 29.04.2015.godine,.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnih objekata izgrađenih na kat. parceli 1863 KO Sveti Stefan i dijelu katastarske parcele 1869/2 KO Sveti Stefan.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz LSL Blizikuće, izdate od strane glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva aktom broj 22-332/21-79/1 od 15.04.2022.godine
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih objekata sa smjernicama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenja u, u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji .

### O b r a z l o ž e n j e

Mazhukin Victor se obratilo ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj UPI-06-332/21-59/1 od 04.03.2021.godine za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta broj 1, spratnosti Su+P+2 površine u osnovi 252 m<sup>2</sup>, bespravnog stambenog objekta broj 2, spratnosti P površine u osnovi 100m<sup>2</sup>, bespravnog stambenog objekta broj 3, spratnosti P površine u osnovi 133m<sup>2</sup> i legalizacija pomoćnog objekta broj 4, spratnosti P, površine u osnovi 59m<sup>2</sup> izgrađenih na kat. parceli br. 1863 KO Sveti Stefan i dijelu katastarske parcele 1869/2 KO Sveti Stefan, koja čini urbanističku parcelu br. 66, u zahvatu LSL Blizikuće.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacija :

- Elaborat snimanja i etažne razrade objekata na kat. parceli br. 1863 KO Sveti Stefan i dijelu katastarske parcele 1869/2 KO Sveti Stefan koji je urađen od strane "Katastar" doo Podgorica, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva pod poslovnim brojem 953-104-746 od 29.04.2015.godine.

- Elaborat izgrađenih objekata sa prikazom bruto površina po etažama, urađen od strane "Geo Zeno" doo Podgorica djelovodni broj 03/07/20 iz jula 2020.godine
- Izvještaj revidenta "Arhiline" d.o.o. Nikšić, o postojanju bespravnih objekata na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta,
- Prepis lista nepokretnosti broj 101 KO Sveti Stefan u kome je upisana kat.parcele 1863 KO Sveti Stefan i evidentirana zabilježba da je objekat br.1 prekoračio građevinsku dozvolu dok objekti broj 2,3 i 4 nemaju građevinsku dozvolu,
- Foto elaborat
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala,
- Prikaz sa orto foto snimka – MORT

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/22-6/2 od 02.02.2022.godine, kojom se potvrđuje da je Mazhukin Victor u cjelosti izmirilo naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-419/22-6 od 02.02.2022.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 21-3161/12 od 22.11.2021.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 21-213-630 od 02.03.2018.godine
- Analiza privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, "I model projekt" doo Nikšić da su objekti broj 1,2,3 i 4 izgrađeni na kat. parceli br. 1863 KO Sveti Stefan i dijelu katastarske parcele 1869/2 KO Sveti Stefan stabilni i sigurni za upotrebu.

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 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 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 UPI -06-332/21-20/3 od 14.04.2021.godine dostavio traženu dokumentaciju u ostavljenom roku, i nakon uvida u istu i pribavljenih 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 objekata, te je 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 Sekretarijata.

**Samostalni savjetnik I**  
**Milena Antović**

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za katastar i državnu imovinu P.J. Budva
- Direktoratu za inspeksijske 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: 22-332/22-79/1

Budva, 15.04.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/21-59/8 od 24.02.2022.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI-06-332/21-59/8 od 24.02.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnih objekata br.1,2,3 i 4, izgrađenih na k.p.1863 i dijelu 1869/2 KO Sveti Stefan, koja čini urbanističku parcelu br.66, u zahvatu LSL "Blizikuće" („Službeni list CG – opštinski propisi” br: 21/14).

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 bespravnih objekata.

#### SMJERNICE:

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata br.1,2,3 i 4, izgrađenih na k.p.1863 i dijelu 1869/2 KO Sveti Stefan, koja čini urbanističku parcelu br.66, u zahvatu LSL "Blizikuće".

#### Planirana namjena po LSL „ Blizikuće “:

**Stanovanje manje gustine** (planirani indeks zauzetosti je 0.20, a planirani indeks izgrađenosti je 0.59)

#### Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune.

Prilikom materijalizacije objekta, izbjegavati materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove. Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su grubo tesani kamen. U blizini sela fasada mora imati min. 70% kamenu oblogu. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Preporučuje se upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole.

Ograde na terasama su pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom.

Uslovi za ograđivanje 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 1.50 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 otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekta, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. 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. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan, drveće poput badema, smokve, narandži, limuna, kivija i slično. 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. 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.

Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja:

Parkiranje, odnosno garažiranje vozila predvidjeti na parcelama vlasnika i uz pristupne puteve na propisanim mjestima. Svaka parcela treba da ima svoja parking mjesta po normativima za stanovanje 1 PM/stan.

S poštovanjem,

Kontakt osoba:

Lidija Mikijelj – Samostalni savjetnik I

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

+382 33 403 820

Dostavljeno:

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

