



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-1189/13-2018

Budva, 24.08.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Lojpur Predraga iz Nikšića, broj 06-062-U-1189/1 od 02.07.2018. godine, a na osnovu člana 154 stav 3 i člana 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) 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 **LOJPUR PREDRAGU** iz Nikšića, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta, označen u listu nepokretnosti kao PD 19, na III spratu, ukupne neto površine 23,14m², koji se nalazi u stambenom objektu izgrađenom na kat. parceli 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15 u bloku br. 13 u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela stambenog bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt - Smjernice Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, br. 22-332/22-133/1 od 18.08.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br.1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističku parcele br. 15, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela 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

Lojpur Predraga iz Nikšić, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1189/1 od 02.07.2018. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 1317/4 KO Budva.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade posebnog dijela objekta, broj 37-08/20, od 13.08.2020. godine, koji je izradio "GEOOFFICE" D.O.O. PODGORICA, zaveden kod Uprave za nekretnine – PJ Budva, pod brojem 953-104-DJ-1282/20 od 13.08.2020. godine;
- Elaborat - snimanje bruto površina, broj 02-3966/3-227/18 od 29.06.2018. godine, koji je izradio "GEO IN " D.O.O. BUDVA, prema kojem bruto površina objekta broj 2, iznosi 955,54 m², spratnosti P+4;

- Izvještaj revidenta "KOV-ATELJE" D.O.O. NIKŠIĆ br. L-43/21 od 07.05.2021. godine, o postojanju bespravnog objekta broj 2 na kat. parceli broj 1317/4 KO Budva, o postojanju na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta br. 2 sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama važećeg plana DUP-a "Podkošljun" na urbanističkoj parceli br. 15, u bloku 13. U izvještaju je utvrđeno da prema DUP –u "Podkošljun", veći dio kat. parcele br. 1317/4 KO Budva, čini urbanističku parcelu br. 15, u bloku 13, površine 764 m² na kojoj su izgrađeni objekti br. 1 i br. 2 prepoznati i zadržani planskim dokumentom. Dalje se navodi da zadati urbanistički parametri za ovu urb. parcelu iznose: indeks zauzetosti 0,47 (363m²); indeks izgrađenosti 2,58 (1.971m²); maksimalna bruto građevinska površina objekta: 1.971 m², maksimalna spratnost - objekt br. 1: P+3+Pk i objekat br. 2: P+4+Pk, a namjena je SS4 stanovanje srednje gustine i da ostvareni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti 0,47 (162 m² + 203 m² =364 m²); indeks izgrađenosti 2,31 (1.767 m²); spratnost objekta br. 2: P+4, bruto građevinska površina: objekta br. 2 iznosi 955,54 m², a objekta br. 1 iznosi 812 m², namjena - stanovanje. Takođe je konstatovano da se objekat br. 2 na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, koji je predmet legalizacije ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićenje okoline.
- Izjava revidenta "KOV-ATELJE" D.O.O. NIKŠIĆ od 07.05.2021. godine, da je bespravni stambeni objekat br. 2, kao i stan PD 19 na III spratu, izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima i smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a "Podkošljun" Budva.
- Izvještaj o statičkoj i seizmičkoj stabilnosti objekta, izgrađenog na kat. parceli broj 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele broj 15, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", broj 222-5/22 od 27.05.2022. godine, koji je izradio "OLIVER-ING" D.O.O. BUDVA i izjava da je gore navedeni objekat podoban za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, 11-460/22-107/2 od 26.07.2022. godine, kojim je utvrđena naknada za dio objekta, br. 2 (PD 19), površine od 23,14 m², izgrađenog na kat. parceli 1317/4 KO Budva;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-40/2 od 26.07.2022. godine, kojim se potvrđuje da je Lojpur Predrag, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za bespravni dio objekta, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/22-107/2 od 26.07.2022. godine;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 22-501/11 od 25.07.2022. godine, da je investitor Lojpur Predrag, platio naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta broj 2 (PD 19), izgrađenog na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, a po obračunu broj 318/22 od 12.07.2022. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/22-1099/2 od 26.07.2022. godine, da je investitor Lojpur Predrag izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;





- Akt - Smjernice Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/22-133/1 od 18.08.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta, označen kao PD 19 na III spratu, izgrađenog na kat. parceli broj 1317/4 KO Budva, koja čini urbanističke parcele br. 15, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
- List nepokretnosti - izvod broj 1869 od 02.07.2018. godine, izdat od Uprave za nekretnine PJ - Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli broj 1317/4 KO Budva upisani u obimu prava Milutinović Gordana iz Vršca za 40/859, Milutinović Milutin iz Budve za 498/859, Milutinović Olivera iz Vršca za 41/859 i Marković Vukašin iz Budve za 280/859, a kao suvlasnici stambene zgrade br. 2, površine u osnovi 179 m², spratnosti P4 izgrađenoj na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, upisani su Milutinović Gordana iz Vršca, u obimu prava za 1/6, Milutinović Milutin iz Vršca, za 1/6, Milutinović Olivera iz Vršca za 1/6, Marković Vukašin iz Budve, za 3/6, a da je kao nosilac prava svojine na stambenom prostoru označen kao PD 19, u predmetnom stambenom objektu u cjelosti upisan Lojpur Predrag iz Nikšića. U predmetnom listu nepokretnosti u rubrici "podaci o teretima i ograničenjima - opis prava" upisan je na dvorištu, teret dana 19.07.2006. godine "građenje na tuđem zemljištu za površinu od 3 m² od parcele 1316/1", a na stambenoj zgradi br. 2, upisan je isti dan teret "nema dozvolu".
- List nepokretnosti - izvod broj 1869 od 10.08.2022. godine, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli broj 1317/4 KO Budva upisani u obimu prava Milutinović Gordana iz Vršca za 40/859, Milutinović Milutin iz Budve za 498/859, Milutinović Olivera iz Vršca za 41/859 i Marković Vukašin iz Budve za 280/859, a kao suvlasnici stambene zgrade br. 2, površine u osnovi 203m², izgrađenoj na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, upisani su kao suvlasnici Milutinović Gordana iz Vršca, u obimu prava za 1/6, Milutinović Milutin iz Vršca, za 1/6, Milutinović Olivera iz Vršca za 1/6, Marković Vukašin iz Budve, za 3/6, a da je kao nosilac prava svojine na stambenom prostoru označen kao PD 19, u predmetnom stambenom objektu u cjelosti upisan Lojpur Predrag iz Nikšića. U predmetnom listu nepokretnosti u rubrici "podaci o teretima i ograničenjima - opis prava" upisan je teret na stambenoj zgradi br. 2, dana 19.07.2006. godine, "nema dozvolu", a na dijelu objekta označen kao PD 19 svojina Lojpur Predraga, upisan je dana 04.11.2020. godine, teret "dograđen bez građevinske dozvole za 1 m²". U predmetnom listu nepokretnosti ne postoji teret da je objekat građen na tuđem zemljištu za površinu od 3 m² od parcele 1316/1 KO Budva.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta, broj 06-062-U-1189/1 od 02.07.2018. godine, osnovan iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 5, 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, 82/20 i 86/22), 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 vodopsnabdijevanje 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 m² 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 dio predmetnog objekta izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se, u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravno izgrađenog objekta PD 19 na III spratu u stambenoj zgradi, izgrađenoj na katastarskoj parceli broj 1317/4 KO Budva, te je i odlučeno kao u dispozitivu ovog 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 opšte,
pravne i kadrovske poslove
Desa Simović**



**v.d. Pomoćnik sekretara
Milica Mazarak**



Dostavljeno:

- Lojpur Predrag;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta;
- Arhivi.



Crna Gora
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhiteke
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,
Telefon +382 33 403-820,
e-mail: 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: 2022.08.18 13:24:15 +02'00'

Broj: 22-332/22-133/1
Budva, 18.08.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-1189/12/2018 od 04.08.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-U-1189/12/2018 od 04.08.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta, označen kao PD 19 na III spratu, izgrađenog na k.p. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 13, 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 dijela bespravnog stambenog objekta, označen kao PD 19 na III spratu, izgrađenog na k.p. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „Podkošljun“:

SS4 - stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine (spratnost P+3+Pk, P+4+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.47, a planirani indeks izgrađenosti je 2.58)

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.

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacije i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom 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 izgrađena postojeća zgrada. 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. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugeriraju se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

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 ogradi mogu se otvarati 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.

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.

S poštovanjem,

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

Kontakt osoba:

Lidija Mikijelj – Samostalni savjetnik I

lidija.mikijelj@budva.me

+382 33 403 821

Dostavljeno:

- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj (7 primjeraka)
- Spisi predmeta
- a/a