



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: UPI 06-332/22-247/8
Budva, 14.10.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Aleksić Andrije iz Budve, broj UPI 06-332/22-247/1 od 16.05.2022. 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 i 82/20, 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 **ALEKSIĆ ANDRIJI** iz Budve, legalizacija bespravnog stambenog objekta, ukupne neto površine 95,51 m², spratnosti P+1, izgrađenog na kat. parceli broj 145/10 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 63, u bloku 34, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji stambenog bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt - Smjernice Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/22-151/1 od 13.09.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli broj 145/10 KO Budva, koja čini dio urbanističku parcele broj 63, u bloku 34, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled 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

Aleksić Andrija iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI 06-332/22-247/1 od 16.05.2022. godine, za legalizaciju stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 145/10 KO Budva.

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

- Elaborat originalnih terenskih podataka - snimanja i etažne razrada objekta na kat. parceli br. 145/10 KO Budva, urađen od strane "GEO DUNJA" D.O.O. BUDVA, broj 123/18, od 13.07.2018. godine, zaveden kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-3497, i isti ovjeren dana 31.08.2018. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta, izgrađenog na kat. parceli broj 145/10 KO Budva, urađen od strane "GEO DUNJA" D.O.O. BUDVA, prema kojem ukupna BRGP objekta iznosi 118,72 m² (Prizemlje: 56,07 m² + I sprat: 62,65 m²);
- Elaborata parcelacije po DUP-u "Podkošljun" na katastarskim parcelama br. 145/10 i 145/12 KO Budva, broj: 35/17 od 05.04.2017. godine, koji je izradio "GEOMIŠO" d.o.o. Budva;



- Izvještaj revidenta "CONISIS" D.O.O. BUDVA, broj 05-14, od 14.05.2022. godine, o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano:
 - Da je stambeni objekat izgrađen na kat. parceli br. 145/10 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 63, u bloku 34, u zahvatu DUP-a „Podkošljun“, da površina kat. parcele br. 145/10 KO Budva iznosi 353 m²
 - U dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele, tj. lokacije, revident je konstatovao da je predmetni objekat u skladu sa planiranom namjenom prostora/ stanovanje srednje gustine – SS1 na dijelu urbanističke parcele br. 63, u bloku 34, u zahvatu DUP-a "Podkošljun",
 - U dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije na dijelu urb. parcele br. 63, blok 34, jer je isti smješten kako u granicama vlasničke parcele br. 145/10 KO Budva, tako i unutar urbanističke parcele,
 - U dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je konstatovao da je predmetni objekat usklađen sa građevinskom i regulacionom linijom, odnosno objekat ne prelazi zadata građevinsku liniju za urb.parcelu broj 63, u bloku 34 DUP-a "Podkošljun". Na parceli je obezbijeden potreban broj parking mjesta,
 - U dijelu usklađenosti sa urbanističkim parametrima, revident je konstatovao da zadati urb. parametri za urb. parcelu br. 63, u bloku 34, DUP-a "Podkošljun" (površine 376 m²), iznose: indeks zauzetosti 0,38; indekst izgrađenosti: 1,53, ukupna BRGP objekta iznosi: 540,09 m², spratnosti G+P+2+Pk, a da ostvareni urb. parametri za kat. parcelu broj 145/10 KO Budva (površine 323 m² prema Elaboratu parcelacije po DUP-u, br. 35/17, od 05.04.2017. godine, urađen od strane "GEOMIŠO" D.O.O. BUDVA), iznose: indeks zauzetosti 0,17; indeks izgrađenosti 0,33; ukupna BRGP objekta: 117,19 m², spratnosti P+1,
 - U Izvještaju je takođe utvrđeno da se objekat koji je predmet legalizacije ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
- Analiza privrednog društva "CONISIS" D.O.O. BUDVA broj: 05-14/1 od 14.05.2022. godine, koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500 m², izgrađenog na dijelu kat. parcele broj 145/10 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 63, u bloku 34, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" i izjava od 14.05.2022. godine, da je predmetni objekat stabilan i siguran za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj: 11-430/22-108/2 od 27.07.2022. godine, kojim je Aleksić Andriji iz Budve, utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni stambeni objekat za površinu od 95,51 m², spratnosti P+1, na kat. parceli br. 145/10 KO Budva;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-41/2 od 28.07.2022. godine, kojom se potvrđuje da je Aleksić Andrija, na osnovu rješenja broj 11-430/22-108/2 od 27.07.2022. godine, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za bespravni stambeni objekat, na kat. parceli broj 145/10 KO Budva;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 22-3701/11, od 29.09.2022. godine, da je investitor Aleksić Andrija, platio dio naknade od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 145/10 KO Budva, a po obračunu broj 450/22 od 26.09.2022. godine, u kojoj je navedeno da se izdavanjem predmetne potvrde stavlja van snage potvrda broj 01-17/13926, od 17.05.2017. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 041-03-820 od 26.05.2017. godine, da je investitor Aleksić Andrija po obračunu JP "Regionalni vodovod" Crnogorsko Primorje, broj 279/17 od 16.05.2017. godine, izvršio uplatu u iznosu od 199,87 €, i ista je izdata za postupak izdavanja građevinske dozvole, a prema obračunu broj 450/22, od 26.09.2022. godine, utvrđen je iznos za uplatu u iznosu 187,50 €;
- Akt - Smjernice Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/22-151/1 od 13.09.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta izgrađenog na kat. parceli broj 145/10 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 63, u bloku 34, u zahvatu DUP-a "Podkošljun";
- List nepokretnosti - izvod br. 2754 od 13.09.2022. godine, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli broj 145/10 KO Budva, sa obimom prava za po 1/2, upisani Aleksić Andrija i Aleksić Rasko iz Budve, a na objektu broj 1, izgrađenom na predmetnoj kat. parceli, kao nosilac prava svojine u cjelosti na stambenom prostoru u prizemlju, površine 39 m², upisan je Aleksić Andrija, a kao nosilac prava svojine u cjelosti na stambenom prostoru na prvom spratu, površine 44 m², upisan je Aleksić Rasko, a u rubrici "podaci o teretima i ograničenjima – opis oprava", upisana je dana 30.01.2019. godine, zabilježba "nema dozvolu – građenje bez građevinske dozvole";
- Saglasnost Aleksić Raska iz Budve, da Alekić Andrija može da legalizuje nelegalno sagrađeni objekat, ovjerena kod notara Vukčević Slavke iz Budve, OV br. 7900-2/2022 godine.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta, broj UPI 06-332/22-247/1 od 16.05.2022. 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, 86/22), 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, 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 vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada);
- 4) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog Zakona koje je ispitalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 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 predmetni objekat 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 i 82/20, 86/22), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravno izgrađenog objekta, na katastarskoj parceli broj 145/10 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, dip. pravnik**

v.d. SEKRETAR,



Stevo Davidović

Dostavljeno:

- Aleksić Andrija;
- 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: 2022.09.13 12:08:30 +02'00'

Broj: 22-332/22-151/1
Budva, 13.09.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI 06-332/22-247/4 od 09.09.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI 06-332/22-247/4 od 09.09.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na k.p. 145/10 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 63, u bloku 34, 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 stambenog objekta, izgrađenog na k.p. 145/10 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 63, u bloku 34, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „Podkošljun“:

SS1 - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem – sa niskim i srednje visokim objektima (spratnost G+P+2+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.38, a planirani indeks izgrađenosti je 1.53)

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. 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.

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 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

Potrebna 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
- Spisi predmeta
- a/a