



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: 06-062-U-1791/19-2018

Budva, 31.10.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Miletić Renata iz Podgorice broj 06-062-U-1791/1-2018 od 09.07.2018.godine, za legalizaciju bespravnog objekta br. 1, porodična stambena zgrada, spratnosti P+1+Pk i bespravnog objekta br.2, porodična stambena zgrada, spratnosti P, koji su izgrađeni na kat.parceli 509 KO Buljarica I, koja čini UP br.III-52 u bloku br.6 u zahvatu DUP-a „Buljarica I „, na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list Crne Gore” br. 64/17) 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 n o s i:

### R J E Š E N J E

1. **ODOBRAVA SE** Miletić Renatu legalizacija bespravnog objekta br. 1, porodična stambena zgrada i bespravnog objekta br.2, porodična stambena zgrada, koji su izgrađeni na kat.parceli 509 KO Buljarica I, koja čini UP br.III-52 u bloku br.6 u zahvatu DUP-a „Buljarica I “.
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta izgrađenih na kat.parceli 509 KO Buljarica I , koji je urađen od strane ”Geo Arh Projekt” doo Podgorica i ovjeren pred Upravom za neretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-3449/18 od 07.12.2018.godine, i Dopunom istog koji je zaveden pod brojem 953-104-3449/18-1 od 04.03.2021.godine.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta br. 1, porodična stambena zgrada i bespravnog objekta br.2, porodična stambena zgrada, koji su izgrađeni na kat.parceli 509 KO Buljarica I, koja čini UP br.III-52 u bloku br.6 u zahvatu DUP-a „Buljarica I “, u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta br.1, porodična stambena zgrada i bespravnog objekta br.2, porodična stambena zgrada, koji su izgrađeni na kat.parceli 509 KO Buljarica I, koja čini UP br.III-52 u bloku br.6 u zahvatu DUP-a „Buljarica I “izdate od Glavnog gradskog arhitekta opštine Budva aktom broj 22-332/22-189/1 od 28.10.2022.godine.
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih objekata sa smjernicama iz tačke 4 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

Miletić Renato se obratio ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-062-U-1791/1-2018 od 09.07.2018.godine, za legalizaciju bespravnog objekta br. 1, porodična stambena zgrada, spratnosti P+1+Pk i bespravnog objekta br.2, porodična stambena zgrada, spratnosti P, koji su izgrađeni na kat.parceli 509 KO Buljarica I, koja čini UP br.III-52 u bloku br.6 u zahvatu DUP-a „Buljarica I „,

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog dijela objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat snimanja i etažne razrade objekta izgrađenih na kat.parceli 509 KO Buljarica I, koji je urađen od strane ”Geo Arh Projekt” doo Podgorica i ovjeren pred Upravom za neretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-3449/18 od 07.12.2018.godine,



- Kopija rješenja Uprave za državnu imovinu i katastar br.919-104-UPI-8805/18-1 od 24.03.2021.godine kojim je, između ostalog, promjenjena namjena objekta br.2 i sada je upisan kao porodična stambena zgrada,
- Elaborat terenskih podataka sa iskazanim bruto površinama izgrađenog objekta br.1 na kat.parceli 509 KO Buljarica I, koji je urađen od strane "Geo Arh Projekt" doo Podgorica od 11.03.2019.godine i
- List nepokretnosti br.247 KO Buljarica I, u kome je upisana kat.parcela 509 KO Buljarica I, dvorište pov.381m<sup>2</sup>, porodična stambena zgrada br.1 pov.u osnovi 148m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada br.2 pov.u osnovi 32m<sup>2</sup>, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilješka za objekat broj 1 "objekat dograđen bez građevinske dozvole" a za objekat br.2 "nema dozvolu".
- Izvještaj revidenta "Smart Studio" doo Podgorica od 26.03.2021.godine o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekata sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta ,
- Izvještajem je utvrđeno :
  - da je namjena objekata ( porodična stambena zgrada ) u skladu sa planom predviđenom namjenom ( mješovita namjena ) ,
  - Izvještajem je utvrđeno da je objekat prepoznat kao postojeći objekat i u skladu sa planom zadržan u postojećim gabaritima i spratnosti. Ne ugrožava susjedne objekte niti javne površine,
  - Izvještajem je utvrđeno da veličina urbanističke parcele UP III-52 u skladu sa DUP-om " Buljarica I" iznosi 552,58 m<sup>2</sup>, Index zauzetosti je 0,28, Index izgrađenosti 0,83 , bruto građevinska površina objekta je 456m<sup>2</sup>, a spratnost objekta je P+1+Pk,
  - Ostvareni parametri za izgrađene objekte u smislu spratnosti su P+1+Pk za objekat br.1, i za objekat br.2, P, Index zauzetosti je 0,32 ( ukupno objekat 1+2) , Index izgrađenosti je 0,68 (ukupno objekat 1+2), a BRGP iznosi 377,74m<sup>2</sup> ( 345,74m<sup>2</sup>+32m<sup>2</sup>).
  - Da se objekat ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline,
- Izjavu revidenta "Smart Studio" doo Podgorica od 26.03.2021.godine da su bespravni objekti br.1, porodična stambena zgrada i objekat br.2, porodična stambena zgrada, izgrađeni na kat.parceli 509 KO Buljarica, izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta , DUP " Buljarica I".
  - 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 br. UPUV 11-419/22-62/2 od 10.10.2022.godine , kojom se potvrđuje da je Miletić Renato u cjelosti izmirio naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/22-147/2 od 06.10.2022.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 22-1026/11 od 18.10.2022.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 UP UV-21-411/22-1379/2 od 19.10.2022.godine ;
- Izvještaj i analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekata urađen od strane privrednog društva "Ingenium" doo Podgorica od 23.02.2022.godine koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m<sup>2</sup> , i da su objekti izgrađeni na kat.parceli 509 KO Buljarica I, stabilni po pitanju konstruktivne i seizmičke stabilnosti,
- Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a „Buljarica I “ izdate od Glavnog gradskog arhitekta opštine Budva aktom broj 22-332/22-102/1 od 24.05.2022.godine.

Uvidom u kompletne spise predmeta utvrđeno je da je Uprava za nekretnine P.J. Budva prilikom sprovođenja Elaborata etažne razrade učinila grešku i upisala da je objekat 1 "dograđen bez dozvole", iako se iz spisa predmeta i samog zapisnika iz elaborata nesumljivo može utvrditi da je objekat 1 u cjelosti izgrađen bez dozvole.

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 17 i 218 ovog zakona.

Osnovni urbanistički paramteri su : namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji .

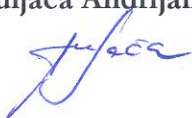
Rješenje o legalizaciji bespravnog dijela objekta obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta , sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

Osnovni urbanistički paramteri su : namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji , te da smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta izdaje glavni gradski arhitekta.

Shodno navedenom , konstatuje se da su ispunjeni uslovi za legalizaciju bespravnog objekta br.1 i br.2 izgrađenih na kat.parceli 509 KO Buljarica I, koja čini UP br.III-52 u bloku br.6 u zahvatu DUP-a „Buljarica I” iz člana 154, 158 i 160 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ( ( "Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 , 63/18, 11/19 i 82/20) pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog 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  
Kuljača Andrijana



VD SEKRETAR-a  
Stevo Davidović



Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za katastar i državnu imovinu P.J. 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

Broj: 22-332/22-189/1  
Budva, 28.10.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-1791/18-2018 od 20.10.2022.godine  
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-U-1791/18-2018 od 20.10.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog objekta br.1, porodična stambena zgrada i bespravnog objekta br.2, porodična stambena zgrada, koji su izgrađeni na k.p. 509 KO Buljarica I, na dijelu UP III-52, zona IIIc, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" („Službeni list CG – opštinski propisi“ br: 34/16).

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 bespravnog objekta br.1, porodična stambena zgrada i bespravnog objekta br.2, porodična stambena zgrada, koji su izgrađeni na k.p. 509 KO Buljarica I, na dijelu UP III-52, zona IIIc, u zahvatu DUP-a "Buljarica I".

#### Planirana namjena po DUP-u „ Buljarica I “:

**MN – mješovita namjena** ( planirani indeks zauzetosti je 0.28, a planirani indeks izgrađenosti je 0.83)

#### Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Arhitektura objekata može imati formu tradicionalne arhitekture sa elementima moderne, mora biti reprezentativna, svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent upotrebom tradicionalnih materijala i detalja.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje. Ograde mogu biti cca 50% transparentne – staklo (neutralnih i nedominantnih boja) ili kovano gvožđe i cca 50% pune. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer). Krovovi su predviđeni ravni ili u kombinaciji ravnih i kosih. Ravni krovovi mogu biti kao prohodne terase ili neprohodne. Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač: kanalica ili mediteran crijep. Nagib krovnih ravnih su 18-23°.

### 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 1.60 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 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

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte.

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.

Postojeće podzide (suvomeđe) sačuvati na terenu, prezidati ih, ukoliko su urušene, na isti način kao i postojeće suvomeđe ili ako se kamen postavlja na betonoskoj podlozi fuge su upuštene. Nije dozvoljena izrada podzida od lomljenih kamenih ploča. Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

S poštovanjem,



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