



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-927/11-2017
Budva, 21.11.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Marka Liješevića broj 06-062-U-927/4-2017 od 07.12.2017.godine, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta- hotela, spratnosti P+2+Pk, koji je izgrađen na kat.parceli 675/1 KO Budva, koja čini dio UP br.8 u bloku br.17 u zahvatu DUP-a „Podkošljun,, 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** Marku Liješeviću legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br.3- hotela, spratnosti P+2+Pk, koji je izgrađen na kat.parceli 675/1 KO Budva, koja čini dio UP br.8 u bloku br.17 u zahvatu DUP-a „Podkošljun,,
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom etažne razrade snimanja objekta i etažne razrade, urađen od “Geomišo” d.o.o.Budva , broj 24/16 od 04.04.2016.godine i Glavnim projektom izvedenog stanja koji je urađen od strane “ Nalex Ing” doo Herceg Novi , br.1510/20 iz jula 2020.godine koji je revidovan od strane “Sedam ing” doo Podgorica.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta br. 3- hotel, koji je izgrađen na kat.parceli 675/1 KO Budva, koja čini dio UP br.8 u bloku br.17 u zahvatu DUP-a „Podkošljun,, , u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta br.3-hotel, koji je izgrađen na kat.parceli 675/1 KO Budva koja čini dio UP br.8 u bloku br.17 u zahvatu DUP-a „Podkošljun,, izdate od V.D. Državnog arhitekta aktom broj 09-9039/2 od 16.11.2022.godine.
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenjau, u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji .

O b r a z l o ž e n j e

Marko Liješević se obratio ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj 062-U-927/4-2017 od 07.12.2017.godine za legalizaciju bespravnog objekta br.3- hotela, spratnosti P+2+Pk, koji je izgrađen na kat.parceli 675 KO Budva, koja čini dio UP br.8 u bloku br.17 u zahvatu DUP-a „Podkošljun,, Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog dijela objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat snimanja i etažne razrade objekta izgrađenog na kat.parceli 675 KO Budva, koji je urađen od strane ”Geo Mišo” doo Budva , br.24/16 od 04.04.2016.godine,
- Elaborat terenskih podataka sa iskazanim bruto površinama izgrađenog objekta br.3 na kat.parceli 675 KO Budva, koji je urađen od strane ” Geobiro” doo Herceg Novi, br.72/18 od 02.04.2018.godine,
- Elaborat parcelacije po DUP-u na kat.parceli 675 KO Budva, urađen od strane “Geomišo”doo Budva br.53/16 od 21.06.2016.godine ovjeren pod brojem 953-104-1356 od 22.07.2016.godine,
- List nepokretnosti br.2650 KO Budva, u kome je upisana kat.parcela 675/1 KO Budva, građevinska parcela pov.878m² a u rubrici ” Podaci o teretima i ograničenjima” upisana je zabilježba
-

” Zabilježba postojanja objekta 3-hotel, pov.274m².u osnovi spratnosti P2N sa poslovnim prostorom PD-1 pov.228m², u prizemlju PD2 pov.234m² na I spratu PD3 pov.188m² , na II spratu i PD 4 pov.163m² u potkrovlju.”

- Glavni projekat izvedenog stanja za poslovni objekat- hotel, spratnosti P+2+Pk, na kat. parceli br.675 KO Budva (urbanistička parcela br. 8 u bloku 17, u zahvatu DUP-a “Podošljun”), urađen u junu 2020. godine od strane “Nalex ing” doo Herceg Novi i revidovan od strane “Sedam ing” doo Podgorica.
- Prema podacima iz Projekta izvedenog stanja- poglavlja 2.2 “Rekapitulacija površina”, površina osnove objekta iznosi 274 m2, spratnost: P+2+Pk, ukupne neto površine: 813,89 m2.
- Planom zadati urb parametri

<ul style="list-style-type: none">• Koeficijent zauzetosti – 0,29• (max površina osnove – 274 m²)• Koeficijent izgrađenosti – 1,17• (max BRGP objekta – 1.095 m²)• Max spratnost objekta: P+2+Pk	<p>Ostvareni urb. parametri</p> <ul style="list-style-type: none">Koeficijent zauzetosti – 0,29(max površina osnove – 274 m²)Koeficijent izgrađenosti – 1,05(max BRGP objekta – 988,60 m²)Spratnost objekta: P+2+Pk
--	---



Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. UPUV 11-419/22-61/2 od 13.10.2022.godine , kojom se potvrđuje da je Liješević Marko u cjelosti izmirio naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/22-149/2 od 07.10.2022.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 20-3117/5 od 05.10.2020.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-21-411/22-211/2 od 04.04.2022.godine ;
- Izvještaj i analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekata urađen od strane privrednog društva ”MB Proing” d.o.o. Herceg Novi od 06.08.2020.godine koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500m² , i da je objekat izgrađen na kat.parceli 675 KO Budva, stabilan po pitanju statičke i seizmičke stabilnosti,
- Elaborat zaštite na radu urađen od strane ”Cepting” d.o.o.Podgorica 022-20 od 20.07.2020.godine i Revizija istog urađenog od strane ”Paming” d.o.o.Podgorica, broj 464-07/20 od 20.07.2020.godine.
- Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz DUP-a „Podkošljun “ izdate od V.D.Državnog arhitekta aktom broj 09-9039/2 od 16.11.2022.godine.

Napomena:

Prethodno u toku postupka, podnosilac zahtjeva je ovom organu dostavio Elaborat parcelacije po DUP-u “Podkošljun” za kat. parcelu br. 675 KO Budva, urađen od strane “Geomišo doo Budva i ovjeren u Upravi za nekretnine – PJ Budva, pod brojem 953-104-1356, dana 22.07.2016. godine, koji je u međuvremenu sproveden u katastarskom operatu i izvršena preparcelacija k.p.br. 675 KO Budva.

Objekat hotela, koji je u Elaboratu etažne razrade bespravnog objekta, označen kao objekat br.3 na kat. parceli br. 675 KO Budva, nakon što je sproveden Elaborat parcelacije predstavlja objekat br. 1 na novoformiranoj kat. parceli br. 675/1 KO Budva, a postojeći objekti br. 1 i br. 2 (pomoćne zgrade) se nalaze na novoformiranoj kat. parceli br. 675/5 KO Budva i nisu predmet ovog postupka legalizacije

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.

Tumačenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br.11-351/121 od 01.09.2020.godine kaže da ukoliko je utvrđeno da podnijeti zahtjevi za legalizaciju ispunjavaju svu neophodnu dokumentaciju propisanu zakonskim rješenjem koji je važio u trenutku podnošenja zahtjeva i ukoliko je investitor objekta upućen na sklapanje ugovora o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta onda se rješenje donosi u skladu sa propisom koji je povoljniji za stranku (načelo srazmjernosti , član3 Zakona o upravnom postupku).

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.

Shodno navedenom , konstatuje se da su ispunjeni uslovi za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br.3- hotela, spratnosti P+2+Pk, koji je izgrađen na kat.parceli 675/1 KO Budva, koja čini dio UP br.8 u bloku br.17 u zahvatu DUP-a „Podkošljun,, iz člana 154, 158 i 160 Zakona o planiranju i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, broj 64/17) 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.

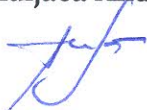
Rukovodilac sektora za održivi razvoj

Danijela Marotić



Samostalni savjetnik I

Kuljača Andrijana



VD SEKRETAR-a

Stivo 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
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-9039/2
Podgorica, 16.11.2022. godine

**Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj
Opština Budva**

BUDVA
Trg Sunca br.3

Veza: Akt broj: 06-062-U-927/10-2017 od 03.11.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 09-9039/1 od 16.11.2022.godine, obratili ste se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog poslovnog objekta - hotela, spratnosti P+2+Pk, izgrađenog na k.p. 675/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br.8, u bloku 17, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" („Službeni list CG – opštinski propisi” br: 26/08).

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Glavni državni 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 bespravnog poslovnog objekta - hotela, spratnosti P+2+Pk, izgrađenog na k.p. 675/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br.8, u bloku 17, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „ Podkošljun “:

SS2 - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem – sa srednje visokim ili objektima veće visine ili visokim objektima (spratnost P+2+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.29, a planirani indeks izgrađenosti je 1.17)

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

Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom,

kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljavanju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

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.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2022.11.16 15:13:51 +01'00'