



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-1692/11-2018

Budva, 21.11.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Parapid Milorada iz Budve i Parapid Laza iz Kotora, broj 06-062-U-1692/1 od 09.07.2022. 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 PARAPID MILORADU iz Budve i PARAPID LAZU iz Kotora**, legalizacija dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta br. 1, ukupne neto površine 239,59 m², (prekoračenje građevinske dozvole na etaži prizemlja za 43,03 m² i na etaži prvog sprata za 31,56 m² + bespravno izgrađeno potkrovlje označeno kao PD 5, površine 95 m² i PD 6, površine 70 m²), spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na kat. parceli broj 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", a sve u skladu sa Elaboratom etažne razrade objekta urađenim od strane "GEO DUNJA" D.O.O. BUDVA i ovjerenim u Upravi za nekretnine – PJ Budva pod brojem 953-104-494/18, od 13.03.2018. godine.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su Smjernice Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/22-185/1 od 21.10.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela stambenog dvojnog objekta, izgrađenog na kat. parceli broj 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
4. Podnosioci zahtjeva su dužni 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 o Ź e n j e

Parapid Milorad iz Budve i Parapid Lazo iz Kotora, obratili su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1692/1 od 09.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 833/1 KO Budva.

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

- Rješenje Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno – stambene poslove i katastar, broj 06-U-7/56, od 03.07.1984. godine, kojim je Parapid Nikoli, Miloradu, Lazu i Marku, iz Budve, odobrena izgradnja dvojne porodične stambene zgrade, bruto razvijene površine 293,97 m², na građ. parceli označenoj u katastru kao čest. zem. 989/9 KO Podostrog;
- Elaborat etažne razrade za objekat na kat. parceli br. 833/1 KO Budva koji je urađen od strane "GEO DUNJA" D.O.O. BUDVA i ovjeren u Upravi za nekretnine – PJ Budva pod brojem 953-104-494/18 od 13.03.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – parcelacija po DUP-u, na kat. parceli br. 833/1 i 832 KO Budva, urađen od strane “GEO DUNJA” D.O.O. BUDVA, broj 38/19, od 29.10.2019. godine, zaveden kod Uprave za nekretnine – PJ Budva, pod brojem 953-104-2940 i isti ovjeren dana 26.12.2019. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta, izgrađenog na kat. parceli broj 833/1 KO Budva, urađen od strane “GEO DUNJA” D.O.O. BUDVA, od 07.05.2019. godine, prema kojem ukupna BRGP objekta iznosi $634,22 \text{ m}^2$ (prizemlje $208,73 \text{ m}^2$ + I sprat $219,63 \text{ m}^2$ + potkrovlje $205,86 \text{ m}^2$);
- Izvještaj revidenta “INGENIUM” D.O.O. PODGORICA, od 22.11.2021. godine, o postojanju bespravnog stambenog objekta, na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjericama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano da je stambeni objekat br. 1, ukupne neto površine 511 m^2 , izgrađen na kat. parceli br. 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, u zahvatu DUP-a “Podkošljun”, kao i da je predmetni objekat u skladu sa pravilima parcelacije, kao i da je izgrađeni objekat ispoštovao građevinsku liniju i isti je planom zadržan. Dalje je navedeno da prema DUP-u “Podkošljun” indeks zauzetosti iznosi 0,39 (244 m^2); indeks izgrađenosti iznosi 1,16 (731 m^2); bruto građevinska površina objekta za dio UP 24 iznosi $673,96 \text{ m}^2$, a ostvareni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti 0,36 (209 m^2); indeks izgrađenosti 1,09 (634 m^2); bruto građevinska površina objekta: $634,00 \text{ m}^2$. Spratnost objekta, planom dozvoljena je P+2, a ostvarena je P+1+Pk, kao i da je objekat evidentiran na orto foto snimku;
- Izjava revidenta “INGENIUM” D.O.O. PODGORICA, od 22.11.2021. godine, da je gore navedeni bespravno sagrađeni objekat br. 1, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjericama planskog dokumenta DUP “Podkošljun”, na dijelu urb. parcele br. 24, u bloku 21;
- Analiza privrednog društva “INGENIUM” D.O.O. PODGORICA, od 18.11.2021. godine, koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500 m^2 , izgrađenog na kat. parceli broj 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, u zahvatu DUP-a “Podkošljun” i Izjava od 18.11.2021. godine, da je predmetni objekat stabilan i siguran za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. 11-430/21-23/2 od 14.03.2022. godine, kojim je Parapid Miloradu i Lazu, utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni dio dvojnog stambenog objekta na kat. parceli br. 833/1 KO Budva, u kome je utvrđeno da prema Elaboratu etažne razrade neto površina objekta iznosi 511 m^2 , a da je po obračunu ovlašćenog stručnog lica po ugovorima plaćena naknada za neto površinu $436,99 \text{ m}^2$, na osnovu čega razlika za uplatu je obračunata za $74,01 \text{ m}^2$;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-30/2 od 17.05.2022. godine, kojom se potvrđuje da su Parapid Milorad i Parapid Lazo izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, po rješenju br. 11-430/22-23/2 od 14.03.2022. godine, za bespravni dio dvojnog stambenog objekta na kat. parceli br. 833/1 KO Budva;



- Akt Sekretarijata za investicije br. 05-332/20-763/3 od 18.02.2022. godine, koji se odnosi na obračun neto površine i naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni dio dvojnog stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, na kat. parceli br. 833/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" investitora Parapid Milorada i Laza, i u prilogu istog se nalazi obračun površina urađen od strane ovlaštenog stručnog lica, projektanka Anđelić Vesne;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 22-1411/9, od 05.10.2022. godine, da su investitori Parapid Milorad i Lazo, platili dio naknade od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta, spratnosti P +1+Pk izgrađenog na kat. parceli br. 833/1 KO Budva, a po obračunu broj 188/22 od 19.04.2022. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/22-1363/2 od 05.10.2022. godine, da su investitori Parapid Milorad i Lazo, po obračunu JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 188/22 od 19.04.2022. godine platili dio naknade od 20%;
- Smjernice Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/22-185/1 od 21.10.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog dvojnog objekta izgrađenog na kat. parceli broj 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Podkošljun";
- List nepokretnosti - izvod br. 1167 od 18.10.2022. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ - Budva, i elektronski list nepokretnosti – prepis broj 1167 za KO Budvu, prema kojim su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 833/1 KO Budva, upisani Parapid Lazo iz Kotora u obimu prava za 1/3 i Parapid Milorad iz Budve u obimu prava za 2/3, a na porodičnoj stambenoj zgradi br. 1, izgrađenoj na naprijed navedenoj parceli, površine u osnovi 187 m², spratnosti P+1+Pn, kao nosilac prava svojine na djelovima objekta, označeni kao PD 1, PD 3 i PD 5, upisan je u cjelosti Parapid Milorad iz Budve, a na djelovima objekta, označeni kao PD 2, PD 4 i PD 6, upisan je Parapid Lazo iz Kotora. U rubrici predmetnog lista nepokretnosti "podaci o teretima i ograničenjima – opis oprava", dana 21.06.2018. godine, upisana je zabiljzba za PD 1, PD 2, PD 3 i PD 4 "prekoračenje dozvole", a za PD 5 i PD 6 "nema dozvolu – građen bez građevinske dozvole".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta br. 1, broj 06-062-U-1692/1 od 09.07.2018. 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, 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 dijela bespravnog dvojnog 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 urbanu sanaciju;
- 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 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 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 dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 833/1 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
Deša Simović, dip. pravnik**

**SEKRETAR,
Stevó Davidović**



Dostavljeno:

- Imenovanim;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspekcijske 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 - 185/1
Budva, 21.10.2022. godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-1692/10/2018 od 13.10.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-U-1692/10/2018 od 13.10.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog dvojnog objekta, izgrađenog na k.p. 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, 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 uskladjivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog dvojnog objekta, izgrađenog na k.p. 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „ Podkošljun “:

SS3 - stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima (spratnost P+2,G+P+2 - planirani indeks zauzetosti je 0.39, a planirani indeks izgrađenosti je 1.16)

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 otvoriti 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,



Ovlašćeno službeno lice

Stefan Raičević dipl. pravnik

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