



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 06-332/22-80/10/41

Budva, 25.11.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Milović Branislava iz Podgorice, broj: UPI 06-332/22-80/1, od 28.02.2022. 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, 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 **MILOVIĆ BRANISLAVU**, iz Podgorice, legalizacija bespravnog dijela objekta, (stan PD 12), na II spratu, ukupne neto površine 29,34 m², izgrađenog u stambenom objektu br. 2, koji se nalazi 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 su Smjernice v.d. Glavnog državnog arhitekta, br. 09-9040/2 od 16.11.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta označen kao PD 12, 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 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

Milović Branislav iz Podgorice, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj: UPI 06-332/22-80/1, od 28.02.2022. 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 etažne razrade - snimanje stana PD 12, na II spratu u objektu br. 2, na katastarskoj parceli 1317/4 KO Budva, broj 35-08/20, od 13.08.2020. godine, koji je izradio "GEO IN" D.O.O. BUDVA, zaveden kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 917-104-DJ-804/21 od 25.05.2021. godine, i ovjeren dana 28.06.2021. godine;
- Elaborat - snimanje bruto površina po etažama, zgrade br. 2, na kat. parcela 1317/4 KO Budva, 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 (prizemlje: 162,10 m² + I sprat: 198,36 m² + II sprat: 198,36 m² + III sprat: 198,36 m² + IV sprat: 198,36 m² , spratnosti P+4.



- Izvještaj revidenta "INGENIUM" D.O.O. PODGORICA od 14.03.2022. 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, na osnovu čega je revident utvrdio da su bespravni objekti br. 1 i br. 2 zadovoljili smjernice iz DUP –a "Podkošljun", ali je neophodno riješiti teret "građenja na tuđem zemljištu za površinu od 3 m² od kat. parcele br. 1316/1".

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 "INGENIUM" D.O.O. PODGORICA od 14.03.2022. godine, da je navedeni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP "Podkošljun", dio urbanističke parcele broj 15, u bloku 13;
- Izvještaj o statičkoj i seizmičkoj stabilnosti objekta br. 2, 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 pogodan za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, 11-430/22-123/2, od 11.08.2022. godine, kojim je utvrđena naknada za dio objekta, br. 2 (PD 12), površine od 29,34 m², izgrađenog na kat. parceli 1317/4 KO Budva;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, broj UPUV 11-419/22-64/2 od 14.10.2022. godine, kojim se potvrđuje da je Milović Branislav, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za bespravni dio objekta, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/22-123/2 od 11.08.2022. godine;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 22-2599/11, od 19.10.2022. godine, da je investitor Milović Branislav, platio naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta br. 2 (PD 12), izgrađenog na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, a po obračunu broj 447/22 od 23.09.2022. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/22-1413/2 od 02.11.2022. godine, da je investitor Milović Branislav izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Akt - Smjernice v.d. Glavnog državnog arhitekta, broj 09-9040/2 od 16.11.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta, označen kao PD 12, 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 02.11.2022. 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 površine u osnovi 203, 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 12, u predmetnom stambenom objektu br. 2, u cjelosti upisan Milović Branislav iz Budve. 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 12, svojina Milović Branislava, upisan je dana 19.04.2022. godine, teret "izgrađen bez dozvole".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta, broj: UPI 06-332/22-80/1 od 28.02.2022. 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, 82/20 i 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, 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 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 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 12), 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, dipl. pravnik**



Dostavljeno:

- Milović Branislav;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta;
- Arhivi.



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: 09-9041/2
Podgorica, 16.11.2022. godine

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

BUDVA
Trg Sunca br.3

Veza: Akt broj: UPI 06-332/22-224/9-2022 od 26.10.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 09-9041/1 od 16.11.2022.godine, obratili ste se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta br.1 (etaže potkrovlja), spratnosti Su+P+1+Pk, izgrađeno na k.p. 245/2 KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br.2, u bloku B2, u zahvatu DUP-a "Petrovac – šira zona" („Službeni list CG – opštinski propisi” br: 24/08).

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, 82/20 i 86/22), dostavlja smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta.

SMJERNICE:

Za uskladjivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br.1 (etaže potkrovlja), spratnosti Su+P+1+Pk, izgrađenod na k.p. 245/2 KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br.2, u bloku B2, u zahvatu DUP-a "Petrovac – šira zona".

Planirana namjena po DUP-u „ Petrovac – šira zona “:

Stanovanje (spratnost Su+P+1+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.35, a planirani indeks izgrađenosti je 1.00).

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.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije 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.

Prilikom materijalizacije objekta, izbjegavati materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem (bijela, bež, siva, oker, ...). Krovovi su kosi ili ravni, 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 se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,50m, računajući od kote trotoara, transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom ogradom do visine 1,40m. 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 koje se postavljaju na granici parcele moraju imati pismenu saglasnost susjeda. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,50m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled i sl.)

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. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. 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. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. 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.

Na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° predlaže se izgradnja objekata koji kaskadno prati liniju terena. Istovremeno se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim

zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji obezbeđuje zasad manjeg rastinja (pomorandže, oleanderi i slično).

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja:

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema kriterijumu za stanovanje 1,5 PM/stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu.

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 14:17:43 +01'00'