



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 06-332/21-159/11/69
Budva, 14.12.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Basarabić Nebojše iz Budve, broj UPI 06-332/21-159/1, od 10.05.2022. 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, 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 **BASARABIĆ NEBOJŠI**, iz Budve, legalizacija bespravnog dijela stambenog objekta br. 3, neto površine 87,89 m², spratnosti P+1+Pk koji se nalazi na dijelu kat. parcele broj 490/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 1 u bloku br. 14 u zahvatu DUP-a "Dubovica I - izmjene i dopune" (označen u DUP-u kao objekat 3A).
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, broj 09-9413/2 od 29.11.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 3, izgrađenog na dijelu kat. parcele 490 KO Budva, na urbanističkoj parceli br. 1, u bloku br. 14, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - izmjene i dopune" (označen u DUP-u kao objekat 3A).
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela objekta sa smjericama 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

Basarabić Nebojša iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI 06-332/21-159/1, od 10.05.2022. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta, izgrađenog na dijelu katastarske parcele broj 490 KO Budva.

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

- Rješenje Opštinskog komiteta za urbanizam i komunalno - stambene poslove, broj 042-U-7/116, od 25.08.1980. godine, kojim je Samoupravnoj interesnoj zajednici stanovanje, iz Budve, odobrena izgradnja stambenog naselja pod Dubovicom (38 kuća) na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest. Zem. 1430, 1398/3, 1432/1, 143/2, 143/3, 1432/4, 1433, 1441/1, 1441/2, 1441/3, 790/1 i 790/2 KO Podostrog;
- Kopija plana sa identifikacionim nalazom vještaka geodetske struke Čepić Miladina, kojim se potvrđuje da objekat br. 3 na kat. parceli 490 KO Budva po novom katastru odgovara dijelu čest. zem. 1430 KO Podostrog po starom katastru;

- Elaborat etažne razrade objekta br. 3, na dijelu katastarske parcele broj 490 KO Budva, od marta 2020. godine, koji je izradio "GEOALT" D.O.O. Podgorica, zaveden kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 917-104-DJ-1250/20-1 od 28.10.2020. godine, i ovjeren dana 06.11.2020. godine;
- Elaborat snimanje bruto površina objekta br. 3, na dijelu kat. parcele broj 490 KO Budva, broj 07/056 od 03.05.2020. godine, koji je izradio "GEOALT" D.O.O. Podgorica, prema kojem bruto površina objekta broj 3, iznosi 219,4 m² (prizemlje: 86,47 m² + I sprat: 93,30 m² + potkrovlje: 39,63 m²);
- Izvještaj revidenta "CRTA" D.O.O. PODGORICA, broj R-123 od 20.05.2021. godine, o postojanju bespravnog stambenog objekta broj 3, na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kojem je konstatovano:
 - Izvještajem je utvrđeno da je bespravni dio stambenog objekta br. 3 izgrađen na kat. parceli br. 490 KO Budva, označen kao objekat 3A na urbanističkoj parceli br. 1, u bloku 14, u zahvatu DUP-a „Dubovica I - izmjene i dopune“
 - U izvještaju navodi da zadati urbanistički parametri za objekat 3A na urb. parceli br. 1, u bloku 14, iznose: indeks zauzetosti – maksimalna površina osnove objekta: 109 m², indeks izgrađenosti – maksimalna BRGP objekta: 435 m², maksimalna spratnost P+2+Pk, a namjena je stanovanje srednje gustine, kao i da ostvareni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti – maksimalna površina osnovne objekta: 87m², indekst izgrađenosti – maksimalna BRGP objekta: 222 m²; spratnost objekta: P+1+Pk; namjena – stanovanje, na osnovu čega je utvrđeno da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima zadatih Planom;
 - U dijelu usklađenosti izgrađenog objekta sa pravilima parcelacije revident je utvrdio da postojeći objekat svojim površinama ne premašuje propisane dozvoljene parametre date DUP-om "Dubovica I - izmjene i dopune" u pogledu indeksa zauzetosti i izgrađenosti;
 - U dijelu usklađenosti izgrađenog objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, odnosa sa susjednim parcelama i pozicije objekta u odnosu na javne površine, revident je utvrdio da su građevinska i regulaciona linija odgovarajuće, što se uočava iz Geodetskog elaborata objekta i kat. parcele br. 490 KO Budva i grafičkih priloga i tekstualnog dijela DUP-a "Dubovica I - izmjene i dopune"
 - U izvještaju je takođe utvrđeno da se objekat koji je predmet legalizacije ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.
- Izjava revidenta "CRTA" D.O.O. PODGORICA od 20.05.2022. godine, da je navedeni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP "Dubovica I - izmjene i dopune", Opština Budva;
- Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti objekta Basarabić Nebojše, izgrađenog na kat. parceli br. 490 KO Budva, koji je izradio "ANGELINI" D.O.O. Podgorica, broj 109/21 od 19.09.2022. godine, i izjava da je gore navedeni objekat stabilan, seizmički siguran i podoban za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, 11-430/22-126/2, od 19.08.2022. godine, kojim je Basarabić Nebojši iz Budve, utvrđena naknada za dio objekta br. 3, površine od 87,89 m², spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na kat. parceli broj 490 KO Budva;



- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. UPUV 11-430/22-48/2 od 02.09.2022. godine, kojom se potvrđuje da je Basarabić Nebojša, na osnovu rješenja br. 11-430/22-126/2, od 19.08.2022. godine, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za bespravni stambeni objekat, shodno rješenju tog organa;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", br. 21-3840/9, od 22.08.2022. godine, da je investitor Basarabić Nebojša, platio naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (Sl. list Crne Gore br. 56/16), povodom legalizacije dijela objekta br. 3, izgrađenog na kat. parceli br. 490 KO Budva, a po obračunu broj 468/21 od 15.11.2021. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, br. UPUV 21-411/22-1277/2 od 23.08.2022. godine, da je investitor Basarabić Nebojša izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Smjernice v.d. Glavnog državnog arhitekta, br. 09-9413/2 od 29.11.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 3, izgrađenog na kat. parceli br. 490 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 1 u bloku br. 14 u zahvatu DUP-a "Dubovica I - izmjene i dopune" (označen u DUP-u kao objekat 3A);
- Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva broj 919-104-UPI-6159/22, od 04.10.2022. godine, kojim je dozvoljena parcelacija i snimanje objekta br. 3, u kat. nepokretnosti za KO Budva u l.n. br. 3605 na kat. parceli br. 490;
- Ugovor o kupoprodaji kat. parcele 490/2 KO Budva, UZZ br. 304/2022, od 10.10.2022. godine, zaključen između Opštine Budva, kao prodavca i Basarabić Nebojše, kao kupca, ovjeren kod notara Moštrokol Milice iz Kotora;
- List nepokretnosti - prepis br. 4190 od 02.12.2022. godine, prema kojem je kao nosioc prava svojine na zemljištu kao i na stambenoj zgradi br. 3, površine u osnovi 92 m², izgrađenoj na kat. parceli br. 490/2 KO Budva, upisan u cjelosti Basarabić Nebojša, iz Budve. U predmetnom listu nepokretnosti u rubrici "podaci o teretima i ograničenjima - opis prava" upisan je teret 20.10.2022. godine, postojanje dogradnje objekta br. 3, nove površine 140 m² i stambenih prostora PD1, pov. 72 m² (P), PD2, pov. 75m² (P1), PD3 pov. 13 m² (PN), dograđeni i sagrađeni bez građevinske dozvole i bez saglasnosti vlasnika zemljišta i objekta – Opštine Budva od strane Basarabić Nebojše iz Budve.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta, broj UPI 06-332/21-159/1 od 10.05.2022. 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, 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 stambenog objekta br. 3 na katastarskoj parceli broj 490/2 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**

v.d. S E K R E T A R,

Steve Davidović



Dostavljeno:

- Basarabić Nebojši;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspeksijske 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: 09-9413/2
Podgorica, 29.11.2022. godine

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

BUDVA
Trg Sunca br.3

Veza: Akt broj: UPI 06-332/21-159/8 od 25.10.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 09-9413/1 od 28.11.2022.godine, obratili ste se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta br.3, izgrađenog na dijelu k.p. 490 KO Budva, na urbanističkoj parceli br.1, u bloku 14, u zahvatu DUP-a "Dubovica I – Izmjene i dopune" („Službeni list CG – opštinski propisi” br: 1/14).

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.3, izgrađenog na dijelu k.p. 490 KO Budva, na urbanističkoj parceli br.1, u bloku 14,, u zahvatu DUP-a "Dubovica I – Izmjene i dopune".

Planirana namjena po DUP-u „Dubovica - Izmjene i dopune“:

SS2 – stanovanje srednje gustine u zoni sa postojećim jednoporodičnim objektima u otvorenom bloku (objekat 3A, spratnost G+P+2+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.51, a planirani indeks izgrađenosti je 2.03)

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadogradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove 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 izrađena postojeća zgrada (npr. otvori prozora i vrata, balkoni terase nadograđenog i dograđenog dijela moraju da budu iste veličine, boje i obrade kao postojeći, moraju da prate vertikalnu i horizontalnu liniju postojećih, krov i završetak krovnog vijenca mora biti u istom stilu kao na postojećem objektu i sl.). 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.

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.

Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker,...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranu 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 odrađene.

Krovovi objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije, odnosno oblikovanja. Ukoliko su kosi primjeniti krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi 18-23°, ukoliko je ravni krovni pokrivač definisati kako je predviđeno u uslovima za gradnju. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Na parcelama jednoporodičnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za

drenažu. 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 zbusa.

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.

Uslovi za ograđivanje urbanističke parcele: Parcele objekata se ne mogu ograđivati.

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: 2022.11.29 12:06:27 +01'00'