



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 06-332/22-81/8
Budva, 12.01.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Vujović Ljubinke iz Budve, broj UPI 06-332/22-81/1 od 28.02.2022, 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 **VUJOVIĆ LJUBINKI iz Budve**, legalizacija bespravnog stambenog objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli br. 1319/6 KO Budva, ukupne neto površine 438,44 m², spratnosti Su+P+2+Pk, koja čini urbanističku parcelu broj 5, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj 22-332/22-84/1 od 27.04.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambeno - poslovnog objekta, spratnosti Su+P+2+Pk, izgrađenog na kat. parceli 1319/6 KO Budva koja čini dio urbanističke parcele br. 5, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 3 dispozitiva ovog rješenja u u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Vujović Ljubinka iz Budve, obratila se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI 06-332/22-81/1 od 28.02.2022. godine, za legalizaciju stambeno - poslovnog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1319/6 KO Budva.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, broj 84118, od 19.06.2018. godine, koji je izradio "GEO DUNJA" d.o.o. Budva, zaveden kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-2562 od 26.06.2018, i isti je ovjeren dana 14.08.2018. godine;



- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja na terenu, prema kojem ukupna bruto površina kompletnog objekta iznosi 630,08 m², (suteren: 104,61 m² prizemlje: 115,94 m² + I sprat: 136,51 m² + II sprat: 136,51 m² + potkrovlje: 136,51 m², spratnosti Su+P+2+Pk;
- Izvještaj revidenta "MMK control" doo Bar, br. 02-22, od 28.02.2022. godine, o postojanju bespravnog stambenog objekta na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kojem je između ostalog, revident utvrdio da je bespravni stambeno - poslovni objekat izgrađen na kat. parceli br. 1319/6 KO Budva, na urbanističkoj parceli br. 5, u bloku 13, u zahvatu DUP-u "Podkošljun". Površina urb. parcele iznosi 211 m².
 - o U Izvještaju se navodi da zadati urbanistički parametri za ovu urbanističku parcelu iznose: indeks zauzetosti 0,54; indeks izgrađenosti 2,14; maksimalna građevinska bruto površina objekta iznosi 453 m² (bez obračunatih postojećih terasa), spratnost: P+3, a da ostvareni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti 0,549; indeks izgrađenosti 2,37; bruto građevinska površina stambenog objekta iznosi 525,47 m² (sa terasama postojećeg objekta), spratnost objekta: S+P+2+Pk.
 - o U dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele odnosno lokacije revident je utvrdio da je predmetni objekat stambeno - poslovne namjene (turistički) i u skladu sa planiranom namjenom lokacije u DUP-u.
 - o U dijelu usklađenosti izgrađenog objekta sa pravilima parcelacije i usklađenosti izgrađenog objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, odnosa sa susjednim parcelama i pozicije objekta u odnosu na javne površine, revident je utvrdio da zadržavanjem postojećeg izgrađenog stanja podrazumijeva se usklađenost objekta sa namjenom parcele, odnosno lokacije, usklađenost sa pravilima parcelacije, kao i usklađenost objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, kao i nepromijenjen odnos prema susjednim parcelama i javnim površinama.
- Izjavu revidenta "MMK control" doo Bar, br. 02-22, od 28.02.2022. godine, da se za bespravno izgrađeni stambeno - poslovni objekat izgrađen na kat. parceli 1319/6 KO Budva u sastavu urbanističke parcele br. 5, blok 13, DUP „Podkošljun“.
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-430/22-44/2, od 14.04.2022. godine, kojim je utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni stambeno - poslovni objekat na kat. parceli broj 1319/6 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", ukupne neto površine 438,44 m², spratnosti Su+P+2+Pk;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-24/2, od 15.04.2022. godine, kojom se potvrđuje da Vujović Ljubinka, u cjelosti izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/22-44/2 od 14.04.2022. godine;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 22-157/9, od 15.04.2022. godine, da je investitor Vujović Ljubinka, platila naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije stambeno - poslovnog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 1319/6 KO Budva, a po obračunu broj 155/22, od 04.04.2022. godine;



- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj UPUV - 21-411/22-276/2 od 18.04.2022. godine, da je investitor Vujović Ljubinka izmirila obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj 22-332/22-84/1 od 27.04.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno stambeno - poslovnog objekta, spratnosti Su+P+2+Pk, izgrađenog na kat. parceli 1319/6 KO Budva, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun";
- Analiza statičke i seizmičke stabilnosti individualnog stambenog objekta na kat. parcelama 1319/6 i dijelu kat. parcele 1322 KO Budva, koji je izradio "Vesing" d.o.o. Bar, elektronski potpisan dana 10.04.2022. godine i Izjava od 05.04.2022. godine, da je naprijed navedeni objekat pogodan za upotrebu;
- Zapisnik sastavljen pred Osnovnim sudom u Kotoru br. Rs 22/21 od 27.01.2022. godine, radi uređenja granica, između predlagača Dragnić Milanke, Dragnić Dragiše i Filipović Željka, i protiv predlagača Vujović Ljubinke, Jovičević Danila, Milenković Saše i Dragnić Saše, i geodetski nalaz firme „GEOMIŠO“ doo Budva, od novembra 2021. godine, na osnovu čega je donešeno rješenje da će se sklopiti sudsko poravnanje između naprijed navedenih vlasnika kat. parcela upisanih u listovima nepokretnosti br. 1547, 2171, 2075 i 1064 svi KO Budva;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, snimanje stambenog objekta i etažna razrada, koji je izradio "GEOMIŠO" D.O.O. BUDVA, zaveden kod Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, pod brojem 917-104-DJ-1420/22 od 18.08.2022, i isti je ovjeren dana 07.09.2022. godine;
- List nepokretnosti - izvod br. 2075 od 06.05.2022. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 1319/6 KO Budva, površine 195m², u cjelosti, upisana Vujović Ljubinka, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je dana 22.04.2019. godine „Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole - postojanje objekta br. 1, porodična stambena zgrada, povr. 126 m² na parceli 1319/6 KO Budva, spratnosti 1P2N, sa ostavom PD1, površine 79 m² u suterenu i stambenim prostorima PD2, površine 89 m² u prizemlju, PD3, površine 104 m² na I spratu, PD4, površine 104 m² na II spratu i PD5, površine 105 m² u potkrovlju, građenog po notarskom zapisu izjave br. UZZ 788/19, od 03.10.2019. godine, notara Vukčević Slavke iz Budve od strane Vujović Branislava - bez odobrenja i dijelom na tuđem zemljištu (5 m² od parcele 1322/2 KO Budva)“;
- List nepokretnosti - prepis br. 2075 od 11.01.2023. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 1319/6 KO Budva, površine dvorišta 77m² i porodične stambene zgrade, površine 139 m², i na kat. parceli 1319/11, označema kao građevinska parcela, površine 17m², kao i nosilac prava svojine na porodičnoj stambenoj zgradi br. 1, površine u osnovi 139 m², spratnosti 1PP2PN, izgrađenoj na kat. parceli 1319/6, u cjelosti upisana Vujović Ljubinka, iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je dana 21.12.2022. godine, zabilježba "objekat nema dozvolu".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnog stambenog objekta, broj UPI 06-332/22-81/1 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 i 82/20), 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 i 82/20), 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 do 500 m² u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Imajući u vidu činjenicu da je zahtjev podnesen za legalizaciju stambeno – poslovnog objekta i da je kroz kompletnu dokumentaciju predmetni objekt tretian tako, a da je nakon što je na osnovu Elaborata snimanja objekta etažne razrade br. 73/22, od 17.08.2020. godine, objekat upisan u Upravi za katastar i državnu imovinu u listu nepokretnosti – prepis 2075, od 11.01.2023. godine, kao stambeni objekat, to je valjalo u dispozitivu rješenja odobriti legalizaciju stambenog objekta br. 1, na kat. parceli 1319/6 KO Budva.

S obzirom na 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, 82/20 i 86/22), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravno izgrađenog stambenog objekta, na kat. parceli br. 1319/6 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 broj 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

**Rukovodilac Sektora za opšte,
pravne i kadrovske poslove
Desa Simović, dipl. pravnik**

**v.d. SEKRETAR,
Stevo Davidović**



Dostavljeno:

- Imenovanj;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ 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: 22-332/22-84/1

Budva, 27.04.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/22-81/6 od 20.04.2022.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI-06-332/22-81/6 od 20.04.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog stambeno-poslovnog objekta, izgrađenog na k.p. 1319/6 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 5, u bloku 13, 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 usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambeno-poslovnog objekta, izgrađenog na k.p. 1319/6 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 5, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „Podkošljun“

TH – površine za hotele i apart-hotele (spratnost P+3 - planirani indeks zauzetosti je 0.54, a planirani indeks izgrađenosti je 2.14)

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. 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.

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 biljnog materijala i njegovom komponovanju 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. Naručitu 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,

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

