



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 06-332/22-681/8
Budva, 03.02.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Popović Snežane i Maje iz Budve, broj UPI 06-332/22-681/1 od 17.11.2022. 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, 86/22 i 04/23) 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 **POPOVIĆ SNEŽANI I MAJI** iz Budve, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta, stana PD 18 na etaži III sprata, neto površine 23 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 je akt - Smjernice v.d. Glavnog državnog arhitekta, broj 09-337/23-520/2 od 30.01.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, 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 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

Popović Snežana i Maja iz Budve, obratile su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI 06-332/22-681/1 od 17.11.2022. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta br. 2, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 1317/4 KO Budva.

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

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – etažna razrada posebnog dijela objekta br. 2, broj 34/20, od 01.06.2020. godine, urađen od strane "GEODESK" D.O.O. BUDVA, zaveden u Upravi za nekretnine – PJ Budva, pod brojem 917-104-DJ-1259/20, i isti ovjeren, dana 09.09.2020. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta br. 2, urađen od strane "GEODESK" D.O.O. BUDVA, od 30.07.2020. godine, prema kojem bruto površina objekta broj 2, spratnosti P+4, iznosi 977,54 m²;
- Izvještaj revidenta "KOV-ATELJE" D.O.O. NIKŠIĆ, br. L-107/22, od 15.11.2022. godine, o postojanju bespravnog objekta br. 2 na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, na ortofoto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta br. 2 sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama važećeg plana DUP-a "Podkošljun" za objekat br. 2 na urbanističkoj parceli br. 15 u bloku 13, u kojem je revident konstatovao:
 - Da je stan PD18 na etaži III sprata dio stambenog objekta br. 2 na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urb. parcele br. 15, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun";
 - U dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, revident je konstatovao da namjena objekta stanovanje, što je usklađeno sa Planom;
 - U dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, revident je konstatovao da je po DUP-u "Podkošljun";
 - U dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je konstatovao da je objekat br. 2 u granicama zadate građevinske i regulacione linije, da je sa bočnih strana i zadnje strane postavljen unutar građevinske linije, da je prepoznat i zadržan važećim planskim dokumentom DUP-a "Podkošljun";
 - U dijelu usklađenosti objekta sa urbanističkim parametrima, revident je utvrdio da zadati urbanistički parametri za ovu parcelu iznose: Indeks zauzetosti: 0,47; Indeks izgrađenosti: 2,58; maksimalna BRGP objekata: 1971 m², maksimalna spratnost: objekat br. 1: P+3+Pk i objekat br. 2: P+4+Pk, a da ostvareni urbanistički parametric iznose: Indeks zauzetosti: 0,47 (ukupna površina osnove objekata br. 1 i br. 2 iznose 363 m², Indeks izgrađenosti: 2,57; ukupna BRGP objekata br. 1 i br. 2 iznosi 1971 m²; spratnost objekta br. 2 je P+4;
 - Bruto građevinska površina objekta br. 2 iznosi 977,57 m², a objekta br. 1 iznosi 993,43 m².
 - U izvještaju je takođe utvrđeno da se objekat br. 2 koji je predmet legalizacije ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.
- Izjava revidenta "KOV-ATELJE" D.O.O. NIKŠIĆ, 15.11.2022. godine, da je bespravni objekat br. 2 na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP "Podkošljun", za dio urbanističke parcele broj 15, u bloku 13;
- Izvještaj o statičkoj i seizmičkoj stabilnosti objekta, 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 229-5/22 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, 11-430/22-188/2, od 14.12.2022. godine, kojim je utvrđena naknada za dio objekta br. 2 (PD 18), površine od 23,00m², izgrađenog na kat. parceli 1317/4 KO Budva;





- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, broj UPUV 11-419/22-96/2 od 27.12.2022. godine, kojim se potvrđuje da su Popović Snežana i Popović Maja, u cjelosti izmirile naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, za bespravni dio bespravnog stambenog objekta br. 2 (stan PD18), shodno rješenju tog organa, broj 11-430/22-188/2 od 14.12.2022. godine;
- Potvrda JP “Regionalni vodovod Crnogorsko primorje”, broj 22-5178/9, od 23.12.2022. godine, da su investitori Popović Snežana i Popović Maja, platili naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta broj 2 (PD 18), izgrađenog na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, a po obračunu broj 636/22 od 16.12.2022. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/22-1504/2 od 28.12.2022. godine, da su investitori izmirili obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Akt - Smjernice v.d. Glavnog državnog arhitekta, broj 09-337/23-520/2 od 30.01.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, izgrađenog na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističku parcele br. 15, u bloku 13, u zahvatu DUP-a ”Podkošljun”.
- List nepokretnosti – izvod broj 1869 od 09.11.2022. godine, izdat od Uprave za nekretnine PJ – Budva, i elektronski list nepokretnosti – izvod broj 1869 od 03.02.2023. godine, prema kojim 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 179, spratnosti P4 izgrađenoj na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, upisani su 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 su kao nosioci prava susvojinje na stambenom prostoru označen kao PD 18, u predmetnom stambenom objektu, u obimu prava za po 1/2 upisane Popović Maja i Popović Snežana iz Budve. U predmetnom listu nepokretnosti u rubrici “podaci o teretima i ograničenjima – opis prava” upisana je dana 05.10.2020. godine, zabilježba postojanja stambenog prostora PD 18 pov na trećem spratu (P3) obj. br. 2 na kat. parceli br. 1317/4, sa pov. od 23 m², kao i zabilježba upisana 2006. godine za objekat br. 2 “nema dozvolu”.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, broj UPI 06-332/22-681/1 od 17.11.2022. 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, 86/22 i 04/23), 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, 86/22 i 04/23), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravno izgrađenog objekta PD 18, 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
Deša Simović, dipl. pravnik**



Dostavljeno:

- Popović Snežani i Popović Maji;
- 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: 09-337/23-520/2
Podgorica, 30.01.2023. godine

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

BUDVA
Trg Sunca br.3

Veza: Akt broj: UPI 06-332/22-681/7 od 29.12.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 09-337/23-520/1 od 23.01.2023.godine, obratili ste se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta br.2, (stana PD18 na etaži III sprata), izgrađenog na k.p. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 13, 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 ovlašćenja 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 stambenog objekta br.2, (stana PD18 na etaži III sprata), izgrađenog na k.p. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Planirana namjena po DUP-u „ Podkošljun “:

SS4 - stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine (spratnost P+3+Pk, P+4+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.47, a planirani indeks izgrađenosti je 2.58)

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 urbanisticke 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,

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: 2023.01.30 14:54:47 +01'00'