



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 06-332/22-172/12
Budva, 06.04.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Đordan Dragana iz Nikšića, podnesen preko punomoćnika Centra za legalizaciju nepokretnosti iz Bara, broj: UPI 06-332/21-172/1, od 13.04.2022. 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 ĐORDAN DRAGANU, iz Nikšića, legalizacija bespravnog dijela stambenog objekta br.1, označen u listu nepokretnosti kao (stan PD 10 na III spratu), površine 50 m², spratnosti P+3+Pk, koji se nalazi kat. parcele 626/20 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu UP 9 u bloku br. 8 u zahvatu DUP-a "Rozino II".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stižu 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 09-332/23-678/2 od 30.01.2022.godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta br. 1 (PD 10), izgrađenog na kat. parceli broj 626/20 KO Budva, a koja čini urbanističku parcelu UP 9, blok 8, u zahvatu DUP-a "Rozino II";
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

Đordan Dragan iz Nikšića, obratio se ovom Sekretarijatu preko punomoćnika Centra za legalizaciju nepokretnosti iz Bara, zahtjevom broj UPI 06-332/22-172/1, od 13.04.2022. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 626/20 KO Budva.

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

- Građevinska dozvola - rješenje broj 06-061-U-323/22 od 24.03.1999. godine, kojim se odobrava Medigović S. Iliji iz Budve, izgradnja 1/2 dvojnog stambenog objekta, na građevinskoj parceli, broj 626/20 KO Budva, razvijene građevinske bruto površine 402,45 m² (prizemlje 118,82 m² + I sprat 115,70 m² + II sprat 112,90 m² + potkrovlje 55,03 m²);
- Geodetski elaborat etažne razrade - objekta br. 1, na katastarskoj parceli 626/20 KO Budva, od decembra 2018.godine, koji je izradio "GEOINFO" D.O.O. Bar, zaveden kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-1026 od 22.04.2019. godine, i ovjeren dana 24.05.2019. godine;

- Geodetski elaborat - snimanje bruto površina objekta br. 1, na kat. parceli br. 626/20 KO Budva, od marta 2021. godine, koji je izradio "GEO FRIENDS" D.O.O. Podgorica, prema kojem bruto površina objekta broj 1, iznosi 625 m² (prizemlje: 125 m² + I sprat: 125 m² + II sprat: 125 m² + III sprat: 125 m² + potkrovlje/masandra: 125 m²);
- Izvještaj revidenta "MEDMEX ARCHITECTS" D.O.O. ROŽAJE, broj 288/20 od 26.06.2020. godine, o postojanju bespravnog objekta broj 1 na kat. parceli broj 626/20 KO Budva, o postojanju na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta br. 1 sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama važećeg plana DUP-a "Rozino II" na urbanističkoj parceli br. 9, u bloku 8, u kom je konstatovano:

- Da je utvrđeno da je bespravni stambeni objekat izgrađen na kat. parceli br. 626/20 KO Budva, na urbanističkoj parceli br. 9, u bloku 8, u zahvatu DUP-a "Rozino II". Površina urb. parcele iznosi 217 m².
- U Izvještaju se navodi da zadati urbanistički parametri za ovu urbanističku parcelu iznose: indeks zauzetosti 0,57; indeks izgrađenosti 2,85; maksimalna građevinska bruto površina objekta iznosi 617 m², spratnost: P+3+Pk, a da ostvareni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti 0,576; indeks izgrađenosti 2,88; bruto građevinska površina stambenog objekta iznosi 625 m², spratnost objekta: P+3+Pk.
- U dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele odnosno lokacije revident je utvrdio da je namjena urb. parcele br. 9, u bloku 8, na kojoj se nalazi predmetni objekat SS3- stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti), a da namjena predmetnog objekta koji se legalizuje je stambeni objekat - porodična stambena zgrada i na osnovu navedenog zaključio da imajući u vidu da je namjena izgrađenog objekta br. 1- porodično stambena zgrada samim tim i dijela objekta PD10 da je namjena objekta usklađena sa namjenom parcele odnosno lokacije.
- U dijelu usklađenosti izgrađenog objekta sa pravilima parcelacije (usklađenost sa opštim uslovima za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, veličina i oblik urbanističke parcele), revident je utvrdio da se prema planu parcelacije, regulacije i nivelacije vidi da je urb. parcela br. 9, u bloku 8, površine 217 m² formirana od kat. parcele br. 626/20 KO Budva, površine 217 m² i da se njihove granice u potpunosti poklapaju, kao i da u priložima topografsko-geodetska podloga i analiza postojećeg, evidentirano je postojanje predmetnog bespravnog objekta br. 1 površine osnove i spratnosti koja je u potpunosti usklađena sa sadašnjim stanjem, a da određena razlika od 2 m² po etaži je posledica činjenice da u periodu izrade planskog dokumenta nije rađena detaljna geodetska podloga i snimanje objekata, pa će ista biti zanemarena.
- Iz svega navedenog revident je zaključio da su ispoštovana pravila parcelacije (usklađenost sa opštim uslovima za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, veličina i oblik urbanističke parcele), jer razlike su posledica toga što pri izradi planskog dokumenta nije rađena detaljna situacija, odnosno odnosno podloga sa tačnim položajem i površinama objekata. U dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, odnos prema susjednim parcelama, pozicija objekta u odnosu na javne površine, revident je utvrdio da je planom vođeno računa o postojećim objektima i njihovom položaju u odnosu na građevinske i regulacione linije i konstatovao da je pozicija objekta usklađena sa građevinskom i regulacionom linijom, kao i njen položaj prema susjednim parcelama i odnosu na javne površine.





- Revident je takođe utvrdio da se objekat koji je predmet legalizacije ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.
 - Prikaz sa orto foto snimka (vertikalni i kosi snimci) - web sajt Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (prilog 1);
 - Prikaz sa orto foto snimka-geoportala Uprave za katastar i državnu imovinu (prilog 2);
 - Foto elaborat koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta (prilog 3);
 - Grafički prilozi iz DUP-a "Rozino II", za urbanističku parcelu br. 9, u bloku 8 i to karte: "parcelacija", "regulacija i nivelacija" i "namjena".
-
- Izjava revidenta "MEDMEX ARCHITECTS" D.O.O. ROŽAJE od 26.06.2021. godine, da je navedeni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP "Rozino II", Opština Budva;
 - Izvještaj i analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta br. 1, porodična-stambena zgrada posebni dio zgrade PD 10, površine 51,65 m² na kat. parceli broj 626/20 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 9 u bloku br. 8 u zahvatu DUP-a "Rozino II", od 20.05.2022. godine, koji je izradio "MEDMEX ARCHITECTS" D.O.O. ROŽAJE i Izjava od 20.05. 2022. godine, da je gore navedeni objekat podoban za upotrebu;
 - Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, 11-430/22-148/2, od 06.10.2022. godine, kojim je utvrđena naknada za dio stambenog objekta (stan PD10), površine od 51,65 m², izgrađenog na kat. parceli 626/20 KO Budva;
 - Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-60/2 od 06.10.2022. godine, kojim se potvrđuje da je Đordan Dragan, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za bespravni dio stambenog objekta, shodno rješenju tog organa,
 - Potvrda "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" doo Budva, broj 22-2278/14, od 17.03.2023. godine, da je investitor Đordan Dragan, platio naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja (Sl. list Crne Gore br. 56/16), povodom legalizacije bespravnog dijela stambenog objekta, PD10 izgrađenog na kat. parceli br. 626/20 KO Budva, a po obračunu broj 278/22 od 16.06.2022. godine;
 - Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/23-294/2 od 05.04.2023. godine, da je investitor Đordan Dragan izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
 - Akt - Smjernice v.d. Glavnog državnog arhitekta, broj 09-332/23-678/2 od 30.01.2022.godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta br. 1 (PD 10), izgrađenog na kat. parceli broj 626/20 KO Budva, a koja čini urbanističku parcelu UP 9, blok 8, u zahvatu DUP-a "Rozino II";

- List nepokretnosti - prepis br. 2550 od 25.01.2023. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava zajedničke svojine na zemljištu na kat. parceli br. 626/20 KO Budva, upisani Đokić Neđo iz Herceg Novog i Medigović Vesna iz Budve, a kao nosilac prava svojine na stambenom prostoru označen kao PD10, na III spratu površine 50m² u stambenom objektu br. 1, spratnosti P4, izgrađenog na predmetnoj kat. parceli, upisan je u cjelosti Đordan Dragan iz Nikšića. U predmetnom listu nepokretnosti u rubrici "podaci o teretima i ograničenjima - opis prava" upisan je teret dana 15.05.2001 godine, za PD10 "nema dozvolu" i za porodičnu stambenu zgradu br. 1 "prekoračenje dozvole u potkrovlju za 17m²."
- Izjava Medigović Vesne br. UZZ 215/22 od 16.02.2022. godine, i Izjava Đokić Neđa, br. 164/22, od 09.02.2022. godine, ovjerene kod notara Knežević Dalibora iz Budve, o davanju saglasnosti da Đordan Dragan može da legalizuje predmetni stambeni prostor bez bilo kakvih zabilježbi ili tereta;

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, 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, 86/22 i 04/23), 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 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 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 stambenog objekta br. 1 (stan PD 10 na III spratu), na katastarskoj parceli broj 626/20 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**

P.O. v.d. SEKRETAR,

Stevan Davidović



Dostavljeno:

- Đordan Draganu;
- 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: 09-332/23-678/2
Podgorica, 30.01.2023. godine

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

BUDVA
Trg Sunca br.3

Veza: Akt broj: UP I 06-332/22-172/7 od 05.12.2022.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 09-332/23-678/1 od 27.01.2023.godine, obratili ste se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog stambenog objekta br.1 (PD 10), na trećem spratu, spratnosti P+3+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli 626/20 KO Budva, a koje čine UP 9, blok 8, u zahvatu DUP-a "Rozinò II".

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: 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), dostavlja smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta.

SMJERNICE:

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta br.1 (PD 10), na trećem spratu, spratnosti P+3+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli 626/20 KO Budva, a koje čine UP 9, blok 8, u zahvatu DUP-a "Rozino II".

Planirana namjena po DUP-u „Rozino II“: SS3-Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine i visokim objektima, pretežne spratnosti Su+P+3+Pk, u blokovima 2 i 8.

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselja, novu sliku naselja Rozino II, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

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 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.

Uslovi za ogradjivanje urbanističke parcele:

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim 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 uglu 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:

Površine pod zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednorodnog i višeporodnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično), što je u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Na parcelama jednorodnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može 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 žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višeporodičnog i višestambenog stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelovima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta.

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 14:52:01 +01'00'