



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: 06-062-U-1550/14-2018

Budva, 12.04.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu "REŽEVIĆI" D.O.O KOTOR, broj 06-062-U-1550/1 od 06.07.2018. 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 "REŽEVIĆI" D.O.O KOTOR iz Kotora, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, neto pov. 335,10 m², spratnosti Su+P+2, izgrađenog na dijelu kat. parceli br. 1489 KO Reževići I, koja čini dio urb. parcele br. UP3, u zahvatu LSL "Krstac".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt – Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/22-69/1 od 06.04.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, spratnosti Su+P+2, izgrađenog na kat. parceli br. 1489 KO Reževići, na dijelu urbanističke parcele UP3, u zahvatu LSL "Krstac".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled 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

"REŽEVIĆI" D.O.O KOTOR iz Kotora, obratili su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1550/1 od 06.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 1489 KO Reževići I.

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

- Rješenje Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno – stambene poslove i katastar Opštine Budva, br. 06-U-7/14, od 25.02.1985. godine, kojim je Novaković Milu, odobrena rekonstrukcija porodične zgrade, označenoj u katastru kao čest. zgr. 64 KO Krstac, bruto razvijenje građevinske površine 274,56 m²;
- Rješenje Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno – stambene poslove i katastar, broj 06-061-U-1689/29, od 05.02.1990. godine, kojim je Novaković Milu iz Reževića, odobrena sanacija i adaptacija porodične stambene zgrade, na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest. zgr. 64 KO Krstac, odnosno po novom katastru parcela 1485/2, 1486/2 i 1489 sve KO Krstac;

- Rješenje Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno – stambene poslove i katastar, broj 06-061-U-607/34, od 01.03.1990. godine, kojim je Novaković Milu iz Reževića, dozvoljena upotreba stambene zgrade, razvijene građevinske bruto površine 367,50, izgrađene na čest. zem. 64 KO Krstac;
- Elaborat parcelacije po DUP-u, broj 123/2021, od 11.08.2021. urađen od strane “Ras Company” doo Budva, zaveden u Upravi za katastar i državnu upravu - PJ Budva, pod brojem 917-104-DJ-1362/21, od 16.08.2021. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka - snimanje i etažna razrada neto površina objekata izgrađenih na kat. parcelama br. 1482, 1483, 1484, 1485, 1486 i 1489 KO Reževići I, koji je urađen od strane “Geo&Arh Projekt” doo Podgorica, zaveden u Upravi za nekretnine – PJ Budva, pod brojem 953-104-2934, od 06.07.2018. godine i dopuna predmetnog Elaborata br. 953-104-2934/18-1, od 26.11.2018. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka sa iskazanom bruto površinom stambenog objekta br. 1, izgrađen na kat. parceli br. 1489 KO Reževići I, koji je urađen od strane “Geo&Arh Projekt” doo Podgorica, prema kome ukupna BRGP objekta br.1 iznosi: 773 m², odnosno po etažama: (prizemlje 472 m² + I sprat 151 m² + II sprat 150 m²);
- Izvještaj revidenta “Spitfajer” d.o.o. Podgorica, broj L-60, od 19.08.2021. godine, o postojanju bespravnog stambenog objekta br. 1, pomoćnog objekta i garaže na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenih bespravnih objekata sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kojem je konstatovano:
 - Izvještajem je utvrđeno da su postojeći bespravni stambeni objekat br. 1, pomoćni objekat br. 2 – garaža, na kat. par. br. 1489 KO Reževići I i pomoćni objekat na kat. parceli br. 1485 KO Reževići I, koje čine dio urbanističke parcele broj 3 u zahvatu LSL “Krstac”. Površina urb. parcele br. 3 po elaboratu parcelacije po DUP-u iznosi 2.706 m², od čega je 2.701 m² u svojini “Reževići” doo Kotor.
 - U izvještaju se navodi da zadati urbanistički parametri za ovu urbanističku parcelu iznose: indeks zauzetosti 0,20; indeks izgrađenosti 0,38; maksimalna dozvoljena BRGP iznosi 1.038 m², spratnost objekata: stambeni P+2 i dva pomoćna objekta P, a da ostvareni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti 0,20 (stambeni objekat - 472 m² + pomoćni objekat – garaža - 55 m² + pomoćni objekat - 24 m²; ukupna površina pod objektima 551 m²); indeks izgrađenosti 0,29; **BRGP objekta br. 1 iznosi 773 m²**, spratnost objekta br. 1: Su (nestambeno) + P+2, spratnosti oba pomoćna objekta je P. Revident je konstatovao da su izgrađeni objekti prepoznati i zadržani planom u istim horizontalnim i vertikalnim gabaritima i označeni kao 1 postojeći objekat, 1 pomoćni objekat i 1 objekat garaža.
 - U dijelu usklađenosti objekata namjena objekata sa namjenom parcele odnosno lokacije, revident je utvrdio da se izgrađeni objekat nalazi u zoni koja je u LSL “Krstac”, označena kao zona turističko naselje - vila.



- U dijelu usklađenosti izgrađenih objekata sa građevinskom i regulacionom linijom, odnosa sa susjednim parcelama i pozicije objekta u odnosu na javne površine, revident je utvrdio da je stambeni objekat u granicama zadate građevinske linije.
- U dijelu usklađenosti objekata sa pravilima parcelacije, revident je utvrdio da je urađena parcelacija po DUP-u i ovjerena u Upravi za katastar i državnu imovinu.
- Revident je takođe utvrdio da se objekti koji su predmet legalizacije ne nalaze u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.



- Izjava revidenta "Spitfajer" d.o.o. Podgorica, od 17.08.2021. godine, da su gore navedeni objekti izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta LSL "Krsac" – Reževići, te se mogu prihvatiti jer su izgrađeni stambeni objekat, pomoćni objekat – garaža i pomoćni objekat prihvaćeni urbanističkim planom LSL "Krstac" – Reževići I ispoštovani su urbanistički parametri u pogledu poštovanja spratnosti, zauzetosti parcele objektom, maksimalno dozvoljene bruto površine i građevinske i regulacione linije;
- Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti objekta, porodična stambena zgrada (objekat 1 i 2) na kat. parceli broj 1489 KO Reževići I, broj 106/22, od 10.10.2022. godine, izrađen od strane "ANGELINI" D.O.O. PODGORICA, kao i Izjava od 05.10.2022. godine, da su predmetni objekti podobni za upotrebu;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, broj UPUV 11-419/23-13/2 od 28.02.2023. godine, kojim se potvrđuje da je firma "REŽEVIĆI" D.O.O KOTOR, u cjelosti izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, za **bespravni dio stambenog objekta br. 1**, i objekat br. 2 – garažu, na kat. parceli br. 1489 KO Reževići I, u zahvatu LSL –a "Krstac" – Reževići;
- Potvrda "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" d.o.o Budva, broj 22-3150/12, od 26.10.2022. godine, da je investitor "REŽEVIĆI" D.O.O KOTOR, platio naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije **bespravnog dijela stambenog objekta br. 1**, izgrađenog na kat. parceli br. 1489 KO Reževići I, a po obračunu broj 419/22 od 09.09.2022. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/22-1460/2 od 06.12.2022. godine, da je investitor izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Akt - Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, 22-332/22-69/1 od 06.04.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, spratnosti Su+P+2, izgrađenog na kat. parceli br. 1489 KO Reževići, na dijelu urbanističke parcele UP3, u zahvatu LSL "Krstac".

- List nepokretnosti – prepis broj 401 od 03.03.2023. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ – Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli broj 1489 KO Reževići I i kao nosilac prava svojine na porodičnoj stambenoj zgradi br. 1, izgrađenoj na predmetnoj parceli, u cjelosti upisan "Reževići" doo Kotor, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" – "Opis prava" upisana je dana 25.03.2019. godine, zabilježba za porodičnu stambenu zgradu br. 1, "prekoračenje dozvole".



Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, broj 06-062-U-1550/1 od 06.07.2018. 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 uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju;
- 2) 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);
- 3) 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 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, 86/22 i 04/23), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, na katastarskoj parceli broj 1489 KO Reževići I, 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**

PO, v.d. SEKRETAR, a

Stevó Davidović



Dostavljeno:

- „REŽEVIĆI“ D.O.O KOTOR;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta;
- Arhivi.



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403 820, arhitekta@budva.me

Broj: 22-332/22-69/1
Budva, 06.04.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-1550/13-2018 od 09.03.2023.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-U-1550/13-2018 od 09.03.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta br.1, spratnosti Su+P+2, izgrađenog na dijelu k.p. 1489 KO Reževići, na dijelu urbanističke parcele UP3, u zahvatu LSL "Krstac" („Službeni list CG – opštinski propisi” br: 11/12).

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 dijela bespravnog stambenog objekta br.1, spratnosti Su+P+2, izgrađenog na dijelu k.p. 1489 KO Reževići, na dijelu urbanističke parcele UP3, u zahvatu LSL "Krstac".

Planirana namjena po LSL "Krstac":

T2 – Turističko naselje - vila (planirana spratnost P+2,P,P, - planirani indeks zauzetosti je 0.20, a planirani indeks izgrađenosti je 0.38)

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja. Namjena prostora je turizam. Izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu perfekciju.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo klesani kamen (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

Krovovi su ravni, kosi - dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep, a nagibi krovnih ravni 18-23°.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 50% površine parcele. Zelenilo treba da bude reprezentativno, koristiti autohtone vrste i vrste mediteranskog podneblja. Primjenivati tradicionalan način uređenja testerastih parcela (terase, pergole sa puzavicama, stepeništa, podzide, kamene ograde, ukrasne biljke, masline, agrumi). Za zasjenu koristite pergole sa dekorativnim puzavicama. Formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje. Ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste.

Očuvati prirodnu konfiguraciju terena, a denivelaciju riješiti testerasto sa podzidama i stepenicama. Podzide raditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suhozid ili sa upuštenim spojnica).

Uslovi za ograđivanje urbanističke parcele:

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi mogu se ograđivati uz sledeće uslove:

- parcele se mogu ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,5m;
- zidane i druge vrste ograda postavljaju na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ograđuje;
- ograde i kapije na uglu ne mogu biti više od 0,90m računajući od kote trotoara, zbog obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice;
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja:

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele (1,5 PM/stanu na 100m²; 1,5 PM/apartmanu na 60m²).

S poštovanjem,

Kontakt osoba:

Lidija Mikijelj – Samostalni savjetnik I

lidija.mikijelj@budva.me

+382 33 403 821

Dostavljeno:

- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj (7 primjeraka)
- Spisi predmeta
- a/a



v.d. Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.