



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-1051/14-2018.

Budva, 19.04.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Gigović Sava iz Budve, broj 06-062-U-1051/1, od 27.06.2018. godine, na osnovu člana 154 stav 3, člana 158 i člana 167, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" 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 Crne Gore" 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 GIGOVIĆ SAVU iz Budve**, legalizacija bespravnog dijela stambenog objekta br. 1, neto površine 119,25 m<sup>2</sup>, spratnosti P+2, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1193/8 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 9, u bloku 15, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
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 su smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog dijela stambenog objekta, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog 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**

Gigović Savo iz Budve, obratio se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj, zahtjevom broj 06-062-U-1051/1, od 07.06.2018. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta br. 2, spratnosti P+2 i bespravnog pomoćnog objekta br. 4, spratnosti P, koji su izgrađeni na dijelu kat. parcele br. 1193/1 KO Budva.

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

- Građevinska dozvola - rješenje broj 06-061-U-733/62, od 02.06.1992. godine, kojim je Gigović Blažu i Savu iz Budve, odobrena izgradnja individualne stambene zgrade, na građevinskoj parceli br. 1193/1 KO Budva, razvijene građevinske bruto površine 253,42 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 1193/1 KO Budva, broj 106/18, od 02.07.2018. godine, koji je izradio "Geo Dunja" d.o.o. Budva, ovjeren u Upravi za nekretnine - PJ Budva, dana 17.08.2018. godine;

- Elaborat snimanja i etažne razrade objekta na kat. parceli br. 1193/8 KO Budva, broj 10/19, od 26.03.2019. godine, koji je izradio "Geo Dunja" d.o.o. Budva, ovjeren u Upravi za nekretnine - PJ Budva, dana 22.04.2019. godine. Objekat br. 1 na kat. parceli br. 1193/8 KO Budva čini dio dosadašnjeg objekta br.2 na kat. parceli br. 1193/1 KO Budva, a objekat br. 2 na kat. parceli br. 1193/8 KO Budva čini objekat br. 4 na kat. parceli br. 1193/1 KO Budva (promjena uslovljena izvršenom parcelacijom i diobom predmetnih nepokretnosti);

- Elaborat originalnih terenskih podataka - bruto površina stambenog objekta br. 1 i pomoćnog objekta br. 2 izgrađenih na kat. parceli br. 1193/8 KO Budva, urađen od strane "Geo Dunja" d.o.o. Budva, prema kojem ukupna bruto površina stambenog objekta br. 1 iznosi 286,99 m<sup>2</sup>, spratnosti P+2 i pomoćnog objekta br. 2 iznosi 14,27 m<sup>2</sup>.

Nakon toga je od strane ovog organa utvrđeno da su ostvareni urbanistički parametri za stambeni objekat br. 1 u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima DUP-a "Podkošljun", za pripadajući dio urb. parcele br. 9, u bloku 15, odnosno da nisu prekoračeni indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost objekta, kao i da je namjena objekta odgovarajuća. Takođe je utvrđeno da ostvareni urbanistički parametri za pomoćni objekat br. 2 nisu u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima DUP-a "Podkošljun", za pripadajući dio urb. parcele br. 9, u bloku 15, odnosno da je prekoračeno maksimalna površina objekta, kao i da je postojeći objekat br. 2 izgrađen van zadate građevinske linije.

Postupajući po pozivu ovog Sekretarijata br. 06-062-U-1051/5-2018 od 07.09.2020. godine, podnosilac zahtjeva je dostavio i sledeću dokumentaciju:

- Elaborat analize o statičkoj stabilnosti objekta izgrađenog na kat. parceli br. 1193/8 KO Budva, od 23.12.2020. godine, koji je izradio "BIRCH" d.o.o. Budva i Izjava da je gore predmetni objekat stabilan i siguran za upotrebu;

- List nepokretnosti - izvod br. 3969 od 19.04.2022. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 1193/8 KO Budva, kao i nosilac prava svojine na stambenom objektu izgrađenom na predmetnoj parceli, u cjelosti upisan Gigović Savo, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava" upisana je zabilježba za objekat br. 1 "prekoračenje dozvole - objekat dograđen uz prekoračenje dozvole";

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva, broj 11-430/20-110/2, od 28.10.2020. godine, kojim je utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni objekat na kat. parceli 1193/8 KO Budva, u zahvatu DUP-a Podkošljun, zona II, spratnosti P+2, namjene za stanovanje, površine 213,01 m<sup>2</sup>, od kojih je nelegalno 119,25 m<sup>2</sup>, vlasništvo Gigović Sava.

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/20-64, od 23.11.2020. godine, kojom se potvrđuje da je Gigović Savo iz Budve, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za dio objekta neto površine 119,25 m<sup>2</sup>, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/20-110/2, od 28.10.2020. godine;





- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 21-93/9, od 30.11.2021. godine, da je Gigović Savo platio naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, shodno obračunu br. 471/21, od 17.11.2021. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj UPUV-21-411/21-1670/2, od 14.12.2021. godine, da je Gigović Savo izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;

- Izvještaj revidenta "ROMB ART" d.o.o Budva, br. 12/23 od 23.03.2023. godine, o postojanju bespravnog stambenog objekta br. 1 na kat. parceli br. 1193/8 KO Budva, na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta br. 1 sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kojem je konstatovano da je ostvareni indeks zauzetosti 0,31 a planom zadati 0,34; da je ostvareni indeks izgrađenosti 0,96 a planom zadati 1,71; da ostvarena BRGP objekta br. 1 iznosi 286,99m<sup>2</sup>, a planom zadata maksimalna BGRP iznosi 511,29 m<sup>2</sup>; te da spratnost postojećeg objekta br. 1 je P+2, a maksimalna planom zadata spratnost G+P+3+Pk;

- Izjavu revidenta "ROMB ART" d.o.o. Budva, od 23.03.2023. godine, da je postojeći stambeni objekat dograđen i nadograđen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta - DUP "Podkošljun";

- Akt - Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-78/1 od 05.04.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, izgrađenog na kat. parceli br. 1193/8 KO Budva, koja čini dio urb. parcele br.9, u bloku 15, u zahvatu DUP-a "Podkošljun";

Ovaj organ zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog dijela stambenog objekta br. 1, br. 06-062-U-1051/1, od 27.06.2018. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 6 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17), 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 Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/03), 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 za bespravni dio stambenog objekta br. 1;

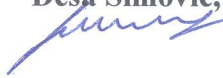
3) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada), za bespravni dio stambenog objekta br. 1;

4) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog Zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500 m<sup>2</sup> i izjavu privrednog društva da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni stambeni objekat br. 1 izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog dijela stambenog objekta br. 1 na kat. parceli br. 1193/8 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



**Dostavljeno:**

- Gigović Savu
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- ①-Arhivu





Crna Gora  
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhiteke

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon +382 33 403-820, e-mail: [arhitekta@budva.me](mailto:arhitekta@budva.me)

Broj: 22-332/23-78/1

Budva, 05.04.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-1051/13/2018 od 03.04.2023.godine

Predmet: Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj 06-062-U-1051/13/2018 od 03.04.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta br.2, izgrađenog na k.p. 1193/8 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 9, u bloku 15, 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 dijela bespravnog stambenog objekta br.2, izgrađenog na k.p. 1193/8 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 9, u bloku 15, 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+2+Pk, planirani indeks zauzetosti je 0.34, a planirani indeks izgrađenosti je 1.71)**

#### 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 ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

#### Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke 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,

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.