



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 06-332/21-687/16
Budva, 24.04.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Marić Kemala i Seada, broj UPI 06-332/21-687/1 od 11.10.2021. 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 i 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 MARIĆ KEMALU I SEADU iz Podgorice i MARIĆ OSMANU iz Budve, legalizacija dijela bespravnog stambeno - poslovnog objekta br. 1, neto površine 127,39 m², spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na parceli br. 2054 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 1-12, u bloku 1, u zahvatu DUP-a "Babin do".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambeno - poslovnog objekta br. 1 u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt – Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-64/1 od 29.03.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambeno - poslovnog objekta br. 1, spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na kat. parcele br. 2054 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 1-12, u blok 1, u zahvatu DUP-a "Babin do".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela objekta br. 1 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

Marić Kemal i Sead, obratili su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom br. UPI 06-332/21-687/1 od 11.10.2021. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambeno-poslovnog objekta br. 1, spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na kat. parceli br. 2054 KO Budva.

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

- Rješenje Opštinskog komiteta za urbanizam, građevinarstvo i komunalno – stambene poslove Opštine Budva, br. 06-U-7/14, od 08.03.1983. godine, kojim je Anzulović Branku i Zambelić Brani iz Budve, odobrena izgradnja porodične stambene zgrade, bruto razvijene površine 264,00 m², na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest. zem. 543/1 i 543/25 KO Budva;

- Rješenje Komisije za izlaganje na javni uvid podataka premjera, katastarskog klasiranja zemljišta i utvrđivanja stvarnih prava na nepokretnostima, broj 063-1462, od 11.03.1988. godine, kojim je utvrđeno da su Marić Osman, Marić Sead iz Titograda, nosioci stvarnih prava na po 1/4 i Marić Kemal iz Titograda, nosilac stvarnih prava na 2/4 na nepokretnostima evidentiranim u popisnom listu broj 1462 KO Budva, koje se sastoji od zemljišta označenog katastarskom parcelom br. 2054 i objekata koji se nalaze na katastarskoj parceli br. 2054;
- Elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada objekta br. 1 i objekta br. 2 na kat. parceli broj 2054 KO Budva, urađen od strane “Geo Office” d.o.o. Podgorica, zaveden kod Uprave za nekretnine PJ Budva, pod brojem 917-104-DJ-1472/2, od 23.09.2020. godine, i isti je ovjeren dana od 21.10.2020. godine;
- Elaborat originalnih trenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta br. 1 i objekta br. 2 na kat. parceli br. 2054 KO Budva, urađen od strane “Geo Dunja” d.o.o. Budva, od 05.06.2022. godine, prema kome ukupna BRGP objekta br. 1, iznosi 813,36 m², odnosno po etažama: prizemlje -299,74 m², I. sprat – 300,33 m², potkrovlje – 213,29 m² i ukupna BRGP objekta br. 2, iznosi 112,20 m²;
- Izvještaj revidenta ”ARDECON” D.O.O BUDVA, od oktobra 2021. godine, o postojanju bespravnog stambenog objekta br. 1 na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog bespravnog objekta br. 1 sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjericama važećeg planskog dokumenta DUP-a “Babin do”, za urb. parcelu br. 1-12 u bloku 1, kojim je utvrđeno:
 - Da su postojeći bespravno stambeni objekat br. 1 i pomoćni objekat br. 2 izgrađeni na kat. parceli br. 2054 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 1-12, u bloku 1, u zahvatu DUP-a ”Babin do”, čija je površina 876,38 m², a da površina kat. parcele br. 2054 KO Budva iznosi 852 m²;
 - U dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, revident je utvrdio da su objekti br. 1 i 2 u skladu sa sa planiranom namjenom na urb. parceli br. 1-12, u bloku 1, jer se nalazi u zoni stanovanja – S1 (spratnost objekta do P+2+Pk);
 - U dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, revident je utvrdio da je **stambeni objekat br. 1 u skladu sa pravilima parcelacije** na urb. parceli br. 1-12, bloka 1, DUP-a ”Babin do”, jer je isti smješten kako u granicama vlasničke parcele br. 2054 KO Budva, tako i u granicama ubranističke parcele br. 1-12, a **pomoćni objekat br. 2 nije u skladu sa pravilima parcelacije** na predmetnoj parceli, jer isti svojom zapadnom fasadom i dijelom južne fasade izlazi kako iz vlasničke parcele br. 2054 KO Budva, tako i iz granica urbanističke parcele br. 1-12;
 - U dijelu usklađenosti objekata sa građevinskom i regulacijom linijom, revident je utvrdio da je **objekat br. 1 izgrađen u skladu sa građevinskom i regulacijom linijom**, jer je nakon nadogradnje ostao unutar poligona građevinskih linija definisanih planom i nije izašao iz bočnih gabarita prethodnog objekta, koji posjeduje građevinsku dozvolu i kao takav je prihvaćen planskim dokumentom. Prednja građevinska i regulacijina linija, kao ni zadnja građevinska nisu prekoračene nadogradnjom objekta broj 1.



- **Pomoćni objekat broj 2 nije u skladu sa pravilima regulacije DUP-a "Babin do",** jer je istim prekoračena zadnja građevinska linija, grafički data u karti regulacije, kao i minimalna bočna građevinska linija od 2,5 m prema kat. parceli br. 2056 KO Budva;
- U dijelu usklađenosti objekata br. 1 i br. 2 sa urbanističkim parametrima, revident je utvrdio da zadati urb. parametri za urb. parcelu br. 1-12, u bloku 1, površine 876,8 m² iznose: indeks zauzetosti -0,40, indeks izgrađenosti - 1,60, max BRGP objekta - 1402,21 m², max spratnosti objekta - P+2+Pk, a da ostvareni urb. parametri za objekat br. 1 iznose: indeks zauzetosti -0,34 (površina osnove 299,74 m²), indeks izgrađenosti - 0,93, BRGP objekta br. 1-813,36 m² i spratnost P+2+Pk, dok ostvareni urb. parametri za objekat br. 2 iznose: indeks zauzetosti -0,13 (pov. osnove 112,20 m²); indeks izgrađenosti -0,13, BRGP objekta br. 2: 112,20 m² i spratnost P;
- Da se postojeći objekat br. 1 ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
- **U napomeni revident je konstatovao da je objekat br. 1 izgrađen u skladu sa Planom, a da objekat br. 2 prekoračuje zadati indeks zauzetosti, izlazi iz granica vlasničke i urbanističke parcele, kao i iz građevinskih linija definisanih DUP-om "Babin do".**

- Izjava revidenta "ARDECON" D.O.O. BUDVA od oktobra 2021. godine, da je **stambeni objekat br. 1**, na kat. parceli br. 2054 KO Budva izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a "Babin do";
- Analiza statičke i seizmičke stabilnosti objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli br. 2054 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele broj 1-12, u bloku 1, u zahvatu DUP-a "Babin do", koju je izradio "CONSIS" D.O.O. BUDVA, broj 01-04/06, od 04.06.2022. godine i Izjava da je gore navedeni objekat, neto površine preko 500 m² pogodan za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/22-151/2, od 13.10.2022. godine, kojim je Marić Kemal, utvrđena naknada za bespravni dio stambenog objekta br. 1, ukupne neto površine 127,39 m², izgrađenog na kat. parceli 2054 KO Budva;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-71/2 od 26.10.2022. godine, kojim se potvrđuje da je Marić Kemal, na osnovu Rješenja broj 11-430/22-151/2, od 13.10.2022. godine, i na osnovu rješenja broj 11-430/22-151/2, od 13.10.2022. godine, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbanu sanaciju, za bespravni dio stambenog objekta br. 1, na kat. parceli br. 2054 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Babin do", spratnosti P+1+Pk;
- Potvrda "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", doo Budva, broj 22-4583/11, od 14.03.2023. godine, da je investitor Kemal Marić, platio naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta broj 1, izgrađenog na kat. parceli br. 2054 KO Budva, a po obračunu broj 581/22 od 29.11.2022. godine;



- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/23-318/2 od 14.03.2023. godine, da je investitor Kemal Marić izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Akt – Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-64/1 od 29.03.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambeno - poslovnog objekta br. 1, spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na kat. parceli br. 2054 KO Budva, koja čini dio urb. parcele br. 1-12, u bloku 1, u zahvatu DUP-a “Babin do”;
- List nepokretnosti – prepis broj 1462 od 22.03.2023. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli 2054 KO Budva, upisani Marić Kemal u obimu prava za 3/4 i Marić Sead u obimu prava za 1/4, a kao suvlasnici porodične stambene zgrade br. 1, spratnosti P1Pn, površine u osnovi 300 m², izgrađene na predmetnoj parceli, upisani su Marić Kemal u obimu prava 2/4, Marić Osman u obimu prava 1/4 i Marić Sead u obimu prava 1/4, a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima – opis prava” za porodičnu stambenu zgradu br. 1, upisane su dana 24.02.2022. godine, zabilježbe “Rekonstrukcija i dogradnja bez dozvole” i “prekoračenje dozvole”;
- Izjava Marić Osmana, suvlasnika na porodičnoj stambenoj zgradi br. 1 (u obimu prava 1/4), data na zapisnik pred Sekretarijatom za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, broj UPI 06-332/21-687/15, dana 24.04.2023. godine, vezano za izdavanje rješenja o legalizaciji za dio predmetnog objekta, pokrenut zahtjevom broj UPI 06-332/21-687/1, od 11.10.2021. godine, od strane Marić Kemala i Seada iz Podgorice, da je saglasan da se donese rješenje o legalizaciji i da u istom bude navedeno i njegovo ime uz imena podnosioca zahtjeva.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambeno - poslovnog objekta br. 1, broj UPI 06-332/21-687/1 od 11.10.2021. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 5, 6 i 7 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), 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 člana 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 dijela 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 bespravni dio stambenog 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 bespravnog stambeno - poslovnog objekta br. 1, na katastarskoj parceli br. 2054 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:

- Marić Kemal, Seadu i Osmanu;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspeksijske 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: 22-332/23-64/1
Budva, 29.03.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI 06-332/21-687/13 od 13.03.2023. godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI 06-332/21-687/13 od 13.03.2023. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambeno-poslovnog objekta br.1, spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na k.p. 2054 KO Budva, koja čini dio UP 1-123, blok 1, u zahvatu DUP-a "Babin do".

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

SMJERNICE:

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambeno-poslovnog objekta br.1, spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na k.p. 2054 KO Budva, koja čini dio UP 1-123, blok 1, u zahvatu DUP-a "Babin do".

Planirana namjena po DUP-u „Babin do“

Zona S1 - Stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima 1,2,3 i 4 i djelovima blokova 5,8,9 i 10 - (indeks zauzetosti je 0.40, indeks izgrađenosti je 1.6).

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacije i sl. Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije – doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

Prilikom obrade fasada izbjegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je 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.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonski nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica 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.

Krovovi su kosi, dozvoljen je ravan krov samo se radi o povučenoj etaži. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. 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 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 otvoriti jedino prema unutrašnjosti parcele.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Na parcelama jednorodničkog 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 svojevrstan 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 stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, 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 objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i popločavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman.

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

