



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-1732/9-2018
Budva, 16.06.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Armenko Radomira iz Budve, broj: 06-062-U-1732/1 od 09.07.2018. 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) 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 **ARMENKO RADOMIRU iz Buljarice**, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, spratnosti Su+P+1+Pk, koji se nalazi na kat. parceli br. 370 KO Buljarica, koja čini dio urbanističke parcele br. IV-55, zona IV, u zahvatu DUP-a "Buljarica I".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta br. 1 u katastar nepokretnosti.
3. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 1 izgrađenog na kat. parceli 370 KO Buljarica I, koja čini dio UP IV-55 u zoni IV, u zahvatu DUP "Buljarica I".
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

Armenko Radomir iz Buljarice, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj: 06-062-U-1732/1, od 09.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 370 KO Buljarica I.

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

- Građevinska dozvola - rješenje br. 06-U-7/10, od 14.02.1986. godine, kojim se se odobrava Armenko Radomiru i Armenko Krstu iz Buljarice izgradnja porodične stambene zgrade, bruto razvijene građevinske površine 236,53 m² na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čestica zem. 137/2, 132/1 i 145/1 KO Buljarica;
- Građevinska dozvola - rješenje br. 06-U-1191/205, od 18.12.2008. godine, kojim se Armenko Radomiru iz Buljarice, odobrava izvođenje radova na rekonstrukciji radi nadogradnje postojećeg stambenog objekta koji se nalazi na kat. parceli br. 370 KO Buljarica I, bruto građevinske površine potkrovlja 115,13 m² (objekat. 97,78 m² + pokrivena površina: 6,51 m² + otkrivena površina; 10,84 m²), spratnosti objekta S+P+1+Pk;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - geodetsko snimanje i etažna razrada posebnih dijelova (dogradnja) porodičnog stambenog objekta na kat. parceli br. 370 KO Buljarica, urađen od strane "RAS COMPANY" d.o.o. Budva broj: 085/18 od 23.03.2018. godine, zaveden od Uprave za nekretnine PJ Budva, pod brojem 953-104-1911/18 od 30.04.2018. godine i ovjeren dana 20.06.2018. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - premjeravanje i obračun bruto građevinske površine stambenog objekta br. 1, na kat. parceli br. 370 KO Buljarica I, urađen od strane "RAS COMPANY" d.o.o. Budva, br. 085/18 od 24.03.2018. godine, prema kojem bruto površina objekta br. 1, iznosi $500,31 \text{ m}^2$ (Suteren: stambeni $70,46 \text{ m}^2$ + nestambeni $19,10 \text{ m}^2$ + prizemlje: $153,52 \text{ m}^2$ + I sprat: $128,03 \text{ m}^2$ + potkrovlje $129,20 \text{ m}^2$);
- Projekat postojećeg stambenog objekta spratnosti S+P+1+Pk, koji je izgrađen na dio kat. parcele 370 i dio kat. parcele 368 KO Buljarica I, Opština Budva, koji je izradio "KALOS" d.o.o Budva, elektronski potpisan dana 19.10.2019. godine od strane vodećeg projektanta Marije Bliznakovski;
- Izvještaj o reviziji projekta koji je izradio "SEDAM-ING" D.O.O. Podgorica, broj 1887/19, od avgusta 2019. godine, za postojeći stambeni objekat, spratnosti S+P+1+Pk, na urbanističkoj parceli br. IV-55, DUP "Buljarica I", dio kat. parcele br. 370 i dio kat. parcele br. 368 KO Buljarica I, Opština Budva i Izjava revidenta, da je projekat urađen u skladu sa:
 - Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, podzakonskim aktima donešen na osnovu navedenog zakona (Objavljen u "Sl. listu Crne Gore" br. 64/17),
 - posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte,
 - pravilima struke,
 - urbanističko-tehničkim uslovima.
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. 11-142 od 16.12.2019. godine, kojom se potvrđuje da je Armenko Radomir, shodno rješenju tog organa br. 11-197/2 od 16.12.2019. godine u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za dio bespravnog stambenog objekta br. 1;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. 11-197/2 od 16.12.2019. godine, kojim se utvđuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni dio objekta na kat. parceli br. 370 KO Buljarica I, u zahvatu DUP-a Buljarica I, neto pov. $93,23 \text{ m}^2$;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", br. 23-5825/7, od 07.02.2023. godine, da je investitor Armenko Radomir, platio naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja (Sl. list Crne Gore br. 56/16), povodom legalizacije dijela stambenog objekta, na kat. parceli br. 370 KO Buljarica I, a po obračunu broj 651/22 od 26.12.2022. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, br. UP UV-21-411/23-595/2 od 13.06.2023. godine, kojom se potvrđuje da je po obračunu JP "Regionalni vodovod" Crnogorsko Primorje, br. 651/22 od 26.12.2022. godine na ime





Armenko Radomir, izvršena uplata u iznosu od 237,84 eura na račun br. 510-81723911-75, dana 27.02.2023. godine;

- List nepokretnosti - izvod br. 1089 KO Buljarica I, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ - Budva, dana 05.06.2023. godine, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu, na kat. parceli br. 368 KO Buljarica I, u cjelosti upisan Armenko Radomir 1/1, bez tereta i ograničenja;
- List nepokretnosti - izvod br. 423 KO Buljarica I, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ - Budva, dana 05.06.2023. godine, prema kojem je kao nosilac prava svojine, na zemljištu na kat. parceli br. 370 KO Buljarica I, kao i na porodičnoj stambenoj zgradi br. 1, površine u osnovi 148 m², spratnosti 1PP1PN, upisan Armenko Radomir u cjelosti, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima - opis prava" upisan je teret 23.07.2018. godine, za porodičnu stambenu zgradu br. 1 "prekoračenje dozvole - prekoračenje odobrenja"
- Analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta, na urbanističkoj parceli IV - 55 DUP "Buljarica I", dio kat. parcele 370 i dio kat. parcele 368 KO Buljarica I, broj 117/1, od 26.11.2019. godine, izrađen od strane "ADRIA INVEST" D.O.O Budva i Izjava od 26.10.2019. godine, da je predmetni objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta br. 1, br. 06-062-U-1732/1 od 09.07.2018. 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), 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), 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) projekat izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m² koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;
- 5) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 6) izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 7) 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.

S obzirom da je u pozivu ovog Sekretarijata br. 06-062-U-1732/3 od 04.04.2019. godine, za dostavu dokumentacije u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17 i 44/18), konstatovano da je upoređujući podatke iz dostavljenog elaborata bruto površina objekta br. 1 i zadatih urbanističkih parametara za postojeći objekat na urbanističkoj parceli br. IV-55, u zoni IV, utvrđeno da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa svim osnovnim urbanističkim parametrima DUP-a "Buljarica I", to su se u skladu sa članom 158 istog Zakona, stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji za dio bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 1, na katastarskoj parceli br. 370 KO Buljarica 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**

**Ro.v.d. SEKRETAR,
Stevo Davidović**



Dostavljeno:

- Armenko Radomiru;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta;
- Arhivi.

Na osnovu smjernica DUP „Buljarica I” (“Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi br. 34/16), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-1732/9-2018 od 16.06.2023. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 1 izgrađenog na kat. parceli 370 KO Buljarica I, koja čini dio UP IV-55 u zoni IV, u zahvatu DUP „Buljarica I”.

Spratnost – 3 etaže

BRGP – 870m²

Indeks zauzetosti - 0.25

Indeks izgrađenosti - 0.75

Planirana namjena: MN – površine za mješovite namjene

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju, od kojih ni jedna nije preovlađujuća.

Na ovim površinama, planskim dokumentom mogu se predvidjeti i:

- stambeni objekti;
- objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; - privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture sa elementima moderne, mora biti reprezentativna, svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent upotrebom tradicionalnih materijala i detalja.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina.

Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje.

Ograde mogu biti cca 50% transparentne – staklo (neutralnih i nedominantnih boja) ili kovano gvožđe i cca 50% pune. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer).

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi i ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje
- Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Vrate i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.

ZSO – zelene i slobodne površine stambenih objekata i blokova

U okviru kompleksa stambenih jedinica ili blokova uređenja predjela i inkorporacija urbanih cjelina u predmetni prostor jedan je od elemenata privođenja osnovnoj namjeni – stanovanje i turizam. Prilikom organizacije objekata – bloka voditi računa da vizure budu otvorene prema interesantnim potezima (moru, spomenicima kulture), odnosno voditi računa o perspektivi. Min. površina namijenjena za ozelenjavanje 35% urb. parcele.

U okviru kolektivnog stanovanja, odnosno bloka, sistem zelenila čine sledeći elementi: blokovski park, trg, zelenilo ulica i zaštitno zelenilo. (tekstualni dio DUP-a, strana 34)

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Uređenje terena u okviru parcele tretirati kao jedan prostor sa svim potrebnim sadržajima za rekreaciju. Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte.

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.

- Postojeće podzide (suvomeđe) sačuvati na terenu, prezidati ih, ukoliko su urušene, na isti način kao i postojeće suvomeđe ili ako se kamen postavlja na betonoskoj podlozi fuge su upuštene.

Nije dozvoljena izrada podzida od lomljenih kamenih ploča.

U ovakvim uslovima pri dobijanju UTU obavezno je priložiti snimak terena sa evidentiranim postojećim zasadima i međama.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.