



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca broj 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451-287, urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-062-U-2082/12
Budva:24.05.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Nikolić Lucije i Cenerić Mirjane, broj 06-082-U-2082/1 od 10.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta, stambena zgrada izgrađena na kat.parceli 1849 KO Budva, UP 10-23, blok 10 u zahvatu DUP-a "Babin do", na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17,44/18,63/18,11/19 I 82/20) i člana 6 stav 2 i člana 104 stav 1 i 5 Zakona o upravnom postupku ("Sl.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. **Usvaja se Zahtjev** Nikolić Lucije i Cenerić Mirjane broj 06-082-U-2082/1 od 10.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta, stambena zgrada izgrađena na kat.parceli 1849 KO Budva, UP 10-23, blok 10 u zahvatu DUP-a "Babin do", ukupne BRGP:1733,42m² sa bruto površinama po etažama: Suteran:259,42m², Prizemlje:285,44m², I sprat: 297,14m², II sprat :297,14m², III sprat:297,14m², IV sprat:297,14m² i Potkrovlje: 297,14m².
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom etažne razrade objekta izgrađenog na kat.parceli 1849 KO Budva, urađen od "Geo-zeno" doo Podgorica pod brojem 16/06/2018 od 14.06.2018.godine i ovjeren pred Upravnom za nekretnine u predmetu posl.br.953-104-3067 od 10.07.2018.godine
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnih objekata izgrađenih na kat. parceli br. 1849 KO Budva, u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a Babin do, izdate od strane glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva aktom broj 22-332/24-77/1 od 23.05.2024.godine
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih objekata sa smjernicama iz tačke 4 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

Nikolić Lucija i Cenerić Mirjana su se obratile ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-082-U-2082/1 od 10.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta, stambena zgrada izgrađena na kat.parceli 1849 KO Budva, UP 10-23, blok 10 u zahvatu DUP-a "Babin do".

Nakon razmatranja spisa predmeta u predmetnoj pravnoj stvari je donijeto Rješenje o prekidu postupka broj 06-062-U-2082/5-2018 od 03.09.2020. godine iz razloga jer je stručno lice ovog organa utvrdilo da je predmetni objekat prekoračio maksimalno dozvoljenu površinu u osnovi. Dana 17.01.2024.godine stranke su dostavile Izvještaj o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i njegova usklađenost sa važećim planskim dokumentom urađen od strane "Oliver-ing"d.o.o.Budva, broj 2162/12-23 od 18.12.2023.godine zatražili da isti bude sastavni dio zahtjeva za legalizaciju br. 06-062-U-2082/1-2018 od 10.07.2018. godine

Sastavni dio Izvještaja o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i njegova usklađenost sa važećim planskim dokumentom urađen od strane "Oliver-ing"d.o.o.Budva, broj 2162/12-23 od 18.12.2023.godine je i

- Kopija Elaborata etažne razrade objekta izgrađenog na kat.parceli 1849 KO Budva, urađen od

- ”Geo-zeno” doo Podgorica pod brojem 16/06/2018 od 14.06.2018.godine i ovjeren pred Upravnom za nekretnine u predmetu posl.br.953-104-3067 od 10.07.2018.godine,
- Original Elaborat terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – obračun bruto površina objekta izgrađenog na kat.parceli 1849 KO Budva, izgrađen od ”Geomišo ” doo Budva pod brojem 130/223B od 20.11.2023.godine.,
 - Kopija lista nepokretnosti broj 197 za KO Budva preuzet sa sajta Uprave za državnu imovinu katastar, u kome je upisana kat.parcela 1849 , porodična stambena zgrada pov.292m² i dvorište pov.241m², sa pravom sukorišćenja Cenerić Mirjane u obimu $\frac{1}{4}$ i Nikolić Lucije u obimu $\frac{3}{4}$. U rubrici ”tereti i ograničenja ” upisana je zabilježba za PD2, PD3, PD4, PD5, PD6, PD7, PD8, PD9 i PD10 ” nema dozvolu ”, i za porodičnu stambenu zgradu” nema dozvolu ”,
 - Kopija Zapisnika o premjeravanju stambeno-poslovnih objekata i prostora po JUS u 2.100 od 2002.godine, broj 05-3793/2 od 23.06.2008.godine , po kome je određena ukupna bruto građevinska površina od 1864,35m²,
 - Kopija Rješenja Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora broj 06-U-1136/228 od 29.01.2007.godine kojim se Kokić Luciji iz Budve i Cenerić Mirjani iz Beograda odobrava lokacija za rekonstrukciju stambenog objekta na urbanističkoj parceli koju čini kat.parcela 1849 KO Budva , veličine gabarita u osnovi : rekonstrukcija 90,0m². Spratnost objekta je P+1 (postojeća).
 - Kopija Rješenja Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora broj 06-1110/2 od 20.03.2007.godine kojim se daje Kokić Luciji iz Budve urbanistička saglasnost na Glavni projekat br.23/2007 za rekonstrukciju stambenog objekta na urbanističkoj parceli koju čini kat.parcela 1849 KO Budva a koja je izrađena u skladu sa uslovima iz odobrene lokacije.
 - Kopija Rješenja o odobrenju izgradnje građevinskog objekta izdatog od Odjeljenja za privredu, Odsjek za urb.građ.i komunalne poslove broj 32-/951-66 od 05.IV.1967.godine, kojim se Vukadinović Iliji iz Titograda odobrava izvođenje na građ.parceli označenoj kao čest.zem. 494/3 KO Budva izgraditi stambenu zgradu po projektu za građevinske radove, električnu, vodovodnu i kanalizaciju.

➤ Izvještajem je utvrđeno sledeće :

- da je planskim dokumentom za predmetnu urbanističku parcelu definisano da je namjena stanovanje- S2 – stanovanje ”Izuzeci od pravila gradnje ”, te se zaključuje da je namjena objekta izgrađenog na kat.parceli 1849 KO Budva u skladu sa namjenom predviđenom planskim dokumentom za predmetnu UP,
- da je uvidom u Elaborat premjera izvednog stanja na kat.parceli 1849 KO Budva izgrađen objekat ukupne BRGP:1733,42m² sa bruto površinama po etažama: Suterena:259,42m², Prizemlje:285,44m², I sprat: 297,14m², II sprat :297,14m², III sprat:297,14m², IV sprat:297,14m² i Potkrovlje: 297,14m², te da se upoređivanjem podataka iz DUP-a i Elaborata premjera izvedenog stanja zaključuje da izgrađeni objekat ne prekoračuje zadati koeficijent zauzetosti, ne prekoračuje zadati parametar izgradnje i ne prekoračuje zadatu spratnost,
- da je prema skici Manual iz Elaborata etažne razrade , objekat izgrađen u granicama kat.parcele 1849 KO Budva, tj.UP 10-23, da su podaci o objektu izgrađenom do 2008.godine iz zapisnika vezani za zauzetost i izgrađenost objekta dati i u tabelarnom prikazu parametra gradnje predmetnog DUP-a za UP23 u bloku 10 kao izvedeno stanje i planirano stanje (osnova Suterena data kao osnova objekta, a premjerena bruto površina objekta kao izgrađenost parcele) ,
- da na objektu nije bilo intervencija u smislu dogradnje i nadogradnje od 2008.godine kada je rađen Plan , tj.nakon usvajanja predmetnog Plana, bez obzira na razliku u obračunu površina 2008.i 2023.godine,
- da predmetni objekat prelazi građevinsku liniju prikazanu u grafičkom prilogu Plana ,
- da je objekat tretiran planom kao ”Izuzeci od pravila gradnje ”i postojeće nepromjenjeno stanje objekta je usvojeno kao planirano a u tekstualnom dijelu Plana je navedeno da ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih parametara datih u grafičkim prilogima i tabelarnom prilogu važeći su podaci iz tabelarnog priloga, to slijedi da i građevinska linija treba da prati poziciju izgrađenog objekta, i zaključuje se da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom, regulacionom linijom, kao i u odnosu prema susjednim parcelama.
- predmetna katastarska, odnosno urbanistička parcela ima neposredan pristup na javnu površinu,
- objekat je prepoznat planskim dokumentom kao postojeći objekat u manjim gabaritima u osnovi nego što je izveden,
- da je prema planskom dokumentu Index zauzetosti 0,55, Index izgrađenosti 3,57, Bruto građevinska površina objekta je 1864,35m² , spratnost objekta S+P+4+Pk ,
- Ostvareni parametri za izgrađeni objekat u smislu spratnosti S+P+3+Pk , Index zauzetosti je

<0,55 , Index izgrađenosti je <3,33, a BRGP objekta iznosi 1733,42 m² ,

- Izjavu revidenta " Oliver-ing" d.o.o.Budva da je stambeni objekat izgrađen na izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim paramterima važećeg planskog dokumenta , DUP " Babin do " .

U dostavljenoj dokumentaciji se nalazi :

Elaborat etažne razrade objekta izgrađenog na kat.parceli 1849 KO Budva, urađen od "Geo-zeno" doo Podgorica pod brojem 16/06/2018 od 14.06.2018.godine i ovjeren pred Upravnom za nekretnine u predmetu posl.br.953-104-3067 od 10.07.2018.godine u originalu i

Identifikacija čest.zemlje navedene u građevinskoj dozvoli iz 1967.godine od strane vještaka geodetske struke Miladina Čepića

Dopis kojim je ovaj sekretarijat obavješten da se prilikom sačinjavanja Izvještaja potkrala greška u upisu spratnosti objekta te je sačinjena ispravka Izjave u kojoj je navedeno da je izgrađeni obejkat spratnosti **S+P+3+Pk**.

Nakon razmatranja cjelokupnih spisa predmeta, cijeneći da je revident u svom Izvještaju konstatovao da je " predmetni objekat tretiran Planom kao izuzeci od pravila gradnje i postojeće nepromijenjeno stanje objekta je usvojeno kao planirano, a u tekstualnom dijelu Plana je konstatovano da ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih parametara datih u grafičkim prilogima i tabelornom prilogu, važeći su podaci iz tabelarnog prilogu, to slijedi da i građevinska linija treba da prati poziciju izgrađenog objekta na kat.parceli, pa se zaključuje da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom, regulacionom linijom kao i u odnosu prema susjednim parcelama".

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, " Stab" doo Budva da je objekat izgrađen na katastarskoj parceli 1849 KO Budva stabilan i siguran za upotrebu
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 15.03.2024.godine , kojom se potvrđuje da su Nikolić Lucija i Cenerić Mirjana u cjelosti izmirile naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj UPUV 11-419/24-21/2 OD 15.03.2024.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 24-724/8 od 15.03.2024.godine izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje " Budva ,
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda da je investitor izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, broj UP-UV-21/411/24-59/2 od 15.03.2024.godine

Članom 154 stav 3., 4., 6. i 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) , 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 paramteri 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 istog zakona propisano je da je da nakon što se utvrdi da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu tog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona, dužan je da uputi poziv podnosiocu zahtjeva za legalizaciju , da u roku od 120 dana od dana prijema poziva, dostavi dokumentaciju propisanu ovim članom .

Kako je podnosilac zahtjeva, shodno pozivu za dopunu UPI -06-332/21-20/3 od 14.04.2021.godine dostavio traženu dokumentaciju u ostavljenom roku , i nakon uvida u istu i pribavljenih smjernica Glavnog gradskog arhitekta u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata , utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekata, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

Samostalni savjetnik I
Milena Antović

VD POMOĆNIK SEKRETAR-a
Milica Mazarak



Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za katastar i državnu imovinu P.J. 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: 22-332/24-77/1

Budva, 23.05.2024.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-082-U-2082/10 od 15.03.2024.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-082-U-2082/10 od 15.03.2024.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog objekta br.1, spratnosti Su+P+4+Pk, izgrađenog na k.p.1849 KO Budva, UP 10.23, u bloku 10, 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 objekta br.1, izgrađenog na k.p.1849 KO Budva, UP 10.23, blok 10; u zahvatu DUP-a "Babin do".

Planirana namjena po DUP-u „Babin do“

Izuzeci od pravila građenja - (indeks zauzetosti je 0.55, indeks izgrađenosti je 3.57).

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 ogradi mogu se otvarati 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 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 orežanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višerodnog 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,

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

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

