



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 06-332/22-658/12

Budva, 24.10.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Đurović Miladina iz Kosovske Mirovice, br. UPI 06-332/22-658/1 od 27.10.2022. 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 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 **TOMANOVIĆ IVANI iz Beograda**, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, (stana PD 22 na etaži IV sprata), neto pov. 30 m², spratnosti P+4, izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 13, 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 br. 2 u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt – Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, br. 22-332/23-90/1 od 27.04.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, (PD 22 na etaži IV sprata), spratnosti P+4, izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela objekta br. 2 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

Đurović Miladin iz Kosovske Mitrovice, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom br. UPI 06-332/22-658/1 od 27.10.2022. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, spratnosti P+4, izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 1317/4 KO Budva.

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

- Elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada posebnih djelova (stanova PD 8 i PD 22) u objektu 2, na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, urađen od strane "GEOINS" d.o.o. Budva, br. 27/22, od 20.06.2022. godine, zaveden kod Uprave za nekretnine PJ Budva, pod brojem 917-104-DJ-1089/22, od 01.08.2022. godine, i isti je ovjeren dana od 01.08.2022. godine;



- Elaborat originalnih trenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta br. 2, izgrađenog na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, urađen od strane "GEOIN" d.o.o. Budva, br. 02-3966/3-22718, od 29.06.2018. godine, prema kome ukupna BRGP objekta br. 2, iznosi 955,54 m² (P 162,10 m² + P1, P2, P3, P4 po 198,36 m²);
- Izvještaj revidenta "OLIVER - ING" d.o.o. Budva, br. 387-8/22, od 29.08.2022. godine, o postojanju bespravnog stambenog objekta br. 2 na orto foto snimku i usklađenosti objekta br. 2 sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta u kome je konstatovano:
 - Da je stambeni objekat (zgrada br. 2), spratnosti P+4, izgrađen na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun";
 - U dijelu usklađenosti objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, revident je konstatovao da je namjena parcele prema planskom dokumentu stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove, a namjena izgrađenog objekta br. 2 je stambena zgrada;
 - U dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, revident je konstatovao da je urbanistička parcela br. 15, u bloku 13, DUP-a "Podkošljun" formirana od kat. parcele br. 1317/4 KO Budva; da površina urb. parcele br. 15, iznosi 764 m², a površina kat. parcele br. 1317/4 KO Budva iznosi 859 m²;
 - U dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je konstatovao da je pozicija objekta br. 2 usklađena sa linijama datim planom;
 - U dijelu usklađenosti objekta sa urbanističkim parametrima, revident je konstatovao da zadati urbanistički parametri za urbanističku parcelu br. 15 (površine 764 m²), u bloku 13, DUP-a "Podkošljun" iznose: Indeks zauzetosti: 0,47 (osnova 363 m²); Indeks izgrađenosti: 2,58 (1971 m²); ukupna BRGP objekta: 1971 m², spratnost objekta: objekat br. 1: P+3+Pk i objekat br. 2: P+4+Pk, a da ostvareni urbanistički parametri iznose: Indeks zauzetosti: 0,47 (162 m² + 203 m² = 364 m²), Indeks izgrađenosti: 2,31 (1767 m²); spratnost objekta br. 2: P+4, bruto građevinska površina objekta br. 2 iznosi: 955,54, a objekta br. 1 iznosi: 812 m²;

Na osnovu navedenih podataka, revident je utvrdio da objekat minimalno prekoračuje zauzetost (prilikom izrade plana nije izvršeno precizno geodetsko mjerenje, već su podaci preuzeti iz lista nepokretnosti, pa je površina nakon geodetskog mjerenja za 2 m² veća u odnosu na površinu iz plana), i s tim u vezi objekat se može legalizovati jer su u tekstualnom dijelu plana (Poglavlje 6.4) date smjernice u kojima stoji da se objekti zadržavaju ako su izgrađeni u skladu sa tada važećim propisima.

- U izvještaju je takođe utvrđeno da se objekat br. 2 koji je predmet legalizacije ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
 - Prikaz sa orto foto snimka (vertikalni i kosi snimci) – web sajt Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (prilog 1);
 - Prikaz sa orto foto snimka – geoportala Uprave za katastar i državnu imovinu (pri. 2);
 - Foto elaborat koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta br. 2 (prilog 3);
 - Grafički prilozi iz DUP-a "Podkošljun" za urbanističku parcelu br. 15, u bloku 13;
- Izjava revidenta "OLIVER-ING" d.o.o. Budva od 29.08.2022. godine, da je predmetni objekat br. 2, izgrađen u skladu sa urb. parametrima i smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a "Podkošljun" za dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 13;



Izveštaj o statičkoj i seizmičkoj stabilnosti objekta, izgrađenog na kat. parceli broj 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele broj 15, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", broj 229-5/22 od 27.05.2022. godine, koji je izradio "OLIVER-ING" d.o.o. Budva i Izjava da je gore navedeni objekat podoban za upotrebu;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, br. 11-430/23-91/2, od 18.04.2023. godine, kojim je Đurović Miladinu, utvrđena naknada za dio bespravnog stambenog objekta br. 2, ukupne neto površine 29,75 m², izgrađenog na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/23-27/2 od 19.04.2023. godine, kojim se potvrđuje da je Đurović Miladin, na osnovu Rješenja 11-430/23-91/2, od 18.04.2023. godine, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbanu sanaciju, za dio bespravnog stambenog objekta br. 2 (stana PD 22), na katastarskoj parceli br. 1317/4 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Podkošljun";
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", d.o.o Budva, broj 22-5791/9, od 19.04.2023. godine, da je investitor Đurović Miladin, platio naknadu u iznosu od 80%, za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema za legalizaciju dijela bespravnog objekta br. 2 (PD 22), izgrađenog na kat. parceli br. 1317/4 KO Budva, a po obračunu broj 11/23 od 12.01.2023. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/23-365/2 od 19.04.2023. godine, da je investitor Đurović Miladin izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Akt - Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-90/1 od 27.04.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, spratnosti P+4, izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 13, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
- List nepokretnosti - izvod broj 1869 od 15.10.2024. godine, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli broj 1317/4 KO Budva upisani Milutinović Gordana iz Vršca u obimu prava za 289/859, Milutinović Olivera iz Vršca u obimu prava za 290/859 i Marković Vukašin iz Budve u obimu prava za 280/859, a kao suvlasnici stambene zgrade br. 2, površine u osnovi 203m², spratnosti P+4, izgrađenoj na predmetnoj kat. parceli, upisani su Milutinović Gordana iz Vršca, u obimu prava za 1/4, Milutinović Olivera iz Vršca za 1/4 i Marković Vukašin iz Budve za 3/6, a da je kao nosilac prava svojine na stambenom prostoru označen kao PD 22, površine 28m² u naprijed navedenom objektu u cjelosti upisana Tomanović Ivana iz Beograda.
U predmetnom listu nepokretnosti u rubrici "podaci o teretima i ograničenjima - opis prava" upisan je teret na stambenoj zgradi br. 2 "nema dozvolu", a na dijelu objekta označen kao PD 22 svojina Tomanović Ivane, upisana je zabilježba "dogradnja bez dozvole stambenog prostora PD 22-P4 pov. 28m², sada nove površine 30m², bez građevinske dozvole i na tuđem objektu – svojina Đurović Miladina 1/1".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog br. 2, broj UPI 06-332/22-658/1 od 27.10.2022. 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 parametrimavažećeg 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 riješenim imovinsko – pravnim odnosima na zemljištu na kome je bespravni objekat izgrađen;
- 2) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju;
- 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) 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.

S obzirom da je uvidom u list nepokretnosti - izvod br. 1869 od 15.10.2024. godine, utvrđeno da je došlo do promjene vlasnika na predmetnom stanu, na način što je Tomanović Ivana iz Beograda, u cjelosti upisana kao nosilac prava svojine na stambenom prostoru, označen kao PD 22 (na etaži IV sprata), to je shodno tome u dispozitivu ovog rješenja i navedeno da se imenovanj odobrava legalizacija predmetnog dijela stambenog objekta.

Kako je u postupku donošenja ovog rješenja utvrđeno, da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima DUP-a "Podkošljun", to 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) i člana 116 Zakona o upravnom postupk ("Službeni list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji za dio bespravno izgrađenog stambenog objekta, označen kao PD 22, na IV spratu, na katastarskoj parceli br. 1317/4 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

v.d. Pomoćnik sekretara,
Milica Mazarak



Dostavljeno:

- Tomanović Ivani;
- Đurović Miladinu;
- Upravi za nekretnine PJ - Budva;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta i
- Arhivi.



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

Broj: 22-332/23-90/1

Budva, 27.04.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI 06-332/22-658/9 od 25.04.2023.godine

Predmet: Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj UPI-06-332/22-658/9 od 25.04.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta br.2 (stan PD22 na etaži IV sprata), izgrađenog na k.p. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 13, 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 (stan PD22 na etaži IV sprata), izgrađenog na k.p. 1317/4 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 15, u bloku 13, 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+3+Pk, P+4+Pk - planirani indeks zauzetosti je 0.47, a planirani indeks izgrađenosti je 2.58)

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 ogradbi 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 Lazic, M. Arch.