



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-2039/14-2018

Budva, 16.09.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Franeta Petra, broj 06-062-U-2039/1 od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta br.1, porodične stambene zgrade spratnosti PPK, pomoćnog objekta br.2, spratnosti P i nestambenog prostora br.3, spratnosti Su+P, koji su izgrađeni na katastarskoj parceli 1830 KO Maine, koja čini dio UP 32' u zahvatu LSL "Lapčići", na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17) 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:

RJEŠENJE

1. **ODOBRAVA SE** Franeta Petru legalizacija bespravnog objekta br.1, porodična stambena zграда, spratnosti PPK i pomoćnog objekta br.2, spratnosti P, koji su izgrađeni na katastarskoj parceli 1830 KO Maine, koja čini dio UP 32' u zahvatu LSL "Lapčići";
2. **PREKIDA SE** postupak za izdavanje Rješenja o legalizaciji bespravnog objekta br.3, nestambeni prostor, koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1830 KO Maine, koja čini dio UP 32' u zahvatu LSL "Lapčići", do stupanja na snagu Odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore;
3. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, snimanje i etažna razrada objekata sagrađenih na kat.parceli 1830 KO Maine, urađen od strane "Geo dunja" doo Budva broj 93/18 od 27.06.2018.godine, ovjeren pred Upravom za nekretnine pod posl.br.953-104-3044,
4. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta br.1 i pomoćnog objekta br.2, izgrađenih na kat. parceli br. 1830 KO Maine, u katastar nepokretnosti.
5. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz LSL-a "Lapčići", izdate od Glavnog gradskog arhitekta opštine Budva aktom broj 22-345/21-99/1 od 16.09.2021.godine,
6. 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

Franeta Petar i Pavle obratili su se ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-062-U-2039/1 od 10.07.2018.godine za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br.1, spratnosti P+Pk, pomoćnog objekta br.2, spratnosti P i objekta br.3, spratnosti Su+P, izgrađenih na kat. parceli br. 1830 KO Maine, koja čini dio urbanističke parcele br. 32', u zahvatu LSL-a "Lapčići".

Uz zahtjev za legalizaciju dostavljen je LN 400 u kome je upisana kat.parcela 1830 KO Maine, sa pravom susvojinje u obimu 1/2 na Franeta Petra i Franeta Pavla.

Kasnije je, u toku postupka, dostavljen LN 1578 KO Maine u kome je kao vlasnik upisan Franeta Petar u obimu 1/1, pa se ovo rješenje donosi u odnosu na istog.



Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- original list nepokretnosti –prepis br. 1578 KO Maine , u kome su na kat. parceli br. 1830 KO Maine, uknjiženi objekat br.1, porodična stambena zgrada, površine 134m², spratnosti P1, objekat br.2, pomoćna zgrada, površine 34m², spratnosti P, i objekat br.3, nestambeni prostor br.3, površine 60m², spratnosti 1P a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima” upisana je zabilježba “zabilježba postojanja objekta br.1 porodične stambene zgrade pov.134m² sa stambenim prostorima PD1-pov.101m² u prizemlju (P) i PD2-pov.53m² u potkrovlju (PK)--objekta br.2 pomoćne zgrade pov.34m² i objekta br.3--nestambene zgrade pov.60m².sa tehničkim prostorijama PD1-pov.9m² u suterenu (s) i PD-2-pov.25m² u prizemlju.(P), i “ nema građevinsku dozvolu “.
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu , snimanje i etažna razrada objekata sagrađenih na kat.parceli 1830 KO Maine, urađen od strane ”Geo dunja ” doo Budva broj 93/18 od 27.06.2018.godine, ovjeren pred Upravom za nekretnine pod posl.br.953-104-3044
- Elaborat originalnih terenskih podataka , premjeravanje i obračun bruto građevinske površine objekata izgrađenih na kat.parceli 1830 KO Maine, broj 171/20, urađen od strane ” Geo mišo ” doo Budva,
- Izveštaj revidenta ”RMA Inženjering ” doo Nikšić, od 10.01.2021.godine o postojanju bespravnih objekata na orto foto snimku i usklađenost izgrađenih bespravnih objekata sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta ,
 - Izveštajem je utvrđeno da je prema planskom dokumentu za urbanističku parcelu broj 32’ u skladu sa LSL ” Lapčići ”- planirano zadržavanje postojećih objekata i da je dozvoljeno S+P+Pk,
 - Da je postojeći objekat koji po konturi odgovara objektima br.1 i br.2 evidentiran planom u gabaritima kao po geodetskom premjeru, te da su predmetni objekti prepoznati prilikom izrade LSL Lapčići,
 - Da su za UP 32’ predviđeni Iz: 0,29 i Ii: 0,65 sa BRGP 360m²
 - Da je upisana napomena : potrebna legalizacija novoizgrađenog objekta ,
 - Da su planom prihvaćene primjedbe suvlasnika k.p. 1830 KO Maine da se odobri izgradnja bazena pokrivene površine 100m²,
 - Da je površina UP 32’ : 556m²,
 - Da su objekti br.1 i br.2 prepoznati LSL ” Lapčići ” , a objekat br.3 nije evidentiran kao postojeći ,
 - Ostvareni parametri za izgrađene objekte u smislu spratnosti su za objekat br.1: P+Pk, objekat br.2:P i objekat br.3: Su+P , Index zauzetosti za objekte br.1 i br.2 je 0,39, Index izgrađenosti za objekte br.1 i br.2 je 0,56, visinska kota mnm 475,35
 - Da za objekte br.1 i br.2 postoji usklađenost sa opštim pravilima parcelacije
 - Da se objekti ne nalaze u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline,
 - Da će se legalizacija objekta br.3 razmatrati nakon donošenja Plana generelane regulacije,
- Izjavu revidenta ”RMA Inženjering ” doo Nikšić, da su objekat br.1 , spratnosti PPK i pomoćni objekat br.2, spratnosti P koji su izgrađeni na katastarskoj parceli 1830 KO Maine, koja čini dio UP 32’ , izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta , LSL ” Lapčići” .,
- Foto elaborat
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,
- Prikaz sa orto foto snimka – MORT

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. UPUV 11-419/21-72 od 27.08.2021.godine , kojom se potvrđuje da je Franeta Petar u cjelosti izmirio naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/21-116/2 od 26.08.2021.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 21-3275/10 od 23.08.2021.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-21-411/21-1370/2 od 23.08.2018.godine ;

Izvještaji analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata izgrađenih na kat.parceli 1830 KO Maine urađen od strane privrednog društva "RMA Inženjering" doo Nikšić od 23.08.2021.godine, koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnih objekata neto površine do 500m² da je bespravni objekat br.1 izgrađen na kat.parceli 1830 KO Maine, stabilan po pitanju konstruktivne i seizmičke stabilnosti,

- Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz LSL "Lapčići", izdate od Glavnog gradskog arhitekta opštine Budva aktom broj 22-345/21-99/1 od 16.09.2021.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.

Osnovni urbanistički paramteri su : namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji , te da smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta izdaje glavni gradski arhitekta.

Shodno navedenom , konstatuje se da su ispunjeni uslovi za legalizaciju bespravnog objekta br.1 i br.2 izgrađenih na kat.parceli 1830 KO Maine, koja čini dio UP 32' u zahvatu LSL " Lapčići "iz člana 154, 158 i 160 Zakona o planiranju i izgradnji objekata (("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 , 63/18, 11/19 i 82/20) pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog 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.

Rukovodilac Sektora za urbanizam

Danijela Marotić

Danijela Marotić
Samostalni savjetnik I

Kuljača Andrijana

Kuljača Andrijana

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za katastar i državnu imovinu P.J. Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivu



SEKRETAR
Stevo Davidović

Stevo Davidović



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403 820, arhitekta@budva.me

Broj: 22-354/21-99/1
Budva, 16.09.2021.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-2039/13-2018 od 01.09.2021.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-U-2039/13-2018 od 01.09.2021.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog stambenog objekta br.1, spratnosti PPK i pomoćnog objekta br.2, spratnost P, koji su izgrađeni na katastarskoj parceli 1830 KO Maine, koja čini dio UP 32' u zahvatu LSL "Lapčići".

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 uskladjivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta br.1, spratnosti P+Pk i pomoćnog objekta br.2, spratnost P, koji su izgrađeni na katastarskoj parceli 1830 KO Maine, koja čini dio UP 32' u zahvatu LSL "Lapčići". Planirana namjena po LSL "Lapčići": stambena, spratnost S+P+1, BRGP = 360m

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kao i delovi ravnih krovova u sklopu cjelokupne krovne površine (mogu se koristiti za solarne kolektore);
- fasade - kamene ili malterisane i mjestimično obrađene kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griljama" ili "škurama";
- **izbjegavati** izradu balkona, poželjne su lođe koja ne izlaze iz ravni fasade više nego oluk (30 cm);
- spoljne stepenice uz objekte treba da budu pune-podzidane;
- poželjne su pergole "tremovi";
- ograde i podzide raditi od kamena;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inox-a, kombinacije inox- i drugih savremenih materijala dok na terasama u prizemlju mogu biti i balustrade;
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;
- naročito treba sačuvati masline uz eventualno prilagođavanje oblika i položaja gabarita objekta.

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, kulir i sl.). Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima. Ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz studije.

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja nije dozvoljena. Sve boje koje će se primjenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, golublji kobalt, maslinasto zelena ili viridijan zelena. Za malterisanje djelova fasade dolaze u obzir što svjetlije, prigušene zemljane nijanse sive, oker i terakota, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i crvenkastog, muline, pijeska i sl. Isključuje se upotreba bijele boje za fasade, kao i upotreba lakova i premaza koje imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje djelove zgrade.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi u kombinaciji kamena i maltera.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija je neprihvatljiva. Trovodni i četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, viđelicama i sl., zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena. Pod ovim se podrazumijeva trem sa recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.

Uslovi za ogradjivanje urbanističke parcele:

U ovako određenoj parcelaciji ne postoje posebni zahtjevi za postojeće objekte koji se obnavljaju, niti za objekte koji se rekonstruišu na starim kućistima kroz izgradnju novih kuća u gabaritu starih, jer su regulaciona i građevinska linija zapravo definisane postojećim elementima. U slučaju izgradnje novih kuća unutar tradicionalnog tkiva, postoji jasan zahtjev da one svojim položajem i formom budu takve da poštuju pravila koja su data u kasnijem tekstu gdje se prikazuju elementi za urbanističko-tehničke uslove. Prilikom uređivanja dvorišta unutar starog tkiva, moguće je da se ograde postave na parcelacionu liniju koja razdvaja privatnu parcelu od javne površine.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

S poštovanjem,

Kontakt osoba:

Lidija Mikijelj – Samostalni savjetnik I

lidija.mikijelj@budva.me

+382 33 403 821

Dostavljeno:

- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj
- Spisi predmeta
- a/a



v.d. Glavni gradski arhitekta
Vladan Stevovic, M. Arch.