



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: UPI -06-332/21-74/13  
Budva, 06.12.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Božović Vukoja, broj UPI -06-332/21-74/1 od 24.03.2021. godine, za legalizaciju bespravnog objekta, spratnosti P+Pk, izgrađenog na kat. parceli br. 1916/1 KO Maine, koja čini urbanističku parcelu br. 71', u zahvatu LSL Lapčići, 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 Božović Vukoja broj UPI -06-332/21-74/1 od 24.03.2021. godine pa se **ODOBRAVA** legalizacija bespravnog stambenog objekta, spratnosti P +Pk ukupne BRGP 187,2 m<sup>2</sup>, koje je izgrađen na kat. parceli br. 1916/1 KO Maine, koja čini urbanističku parcelu br. 71', u zahvatu LSL Lapčići.
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta na kat. parceli br. 1916/1 KO Maine, koji je urađen od strane "Geomont" doo Budva, ovjeren pred Upravom za nekretnine-PJ Budva pod poslovnim brojem 953-104-826 od 03.04.2019.godine,.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 1916/1 KO Maine, u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz LSL Lapčići, izdate od strane glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva aktom broj 22-354/21-208/1 od 01.12.2021.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

Božović Vukoje se obratio ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj UPI -06-332/21-74/1 od 24.03.2021. godine, za legalizaciju bespravnog objekta, spratnosti P+Pk, izgrađenog na kat. parceli br. 1916/1 KO Maine, koja čini urbanističku parcelu br. 71', u zahvatu LSL Lapčići,

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacija:

- Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta u kojem su upisani podaci o bruto i neto površini bespravnog objekta broj 1 položaj i koordinate objekata na katastarskoj parceli, urađen od strane "Geomont" doo Budva, ovjeren pred Upravom za nekretnine pod brojem 953-104-826 od 03.04.2019.godine
- Elaborat izgrađenog objekta sa prikazom bruto površina po etažama, urađen od strane "Geo mont" doo Budva
- Izveštaj revidenta "Oliver Ing" doo Podgorica, o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta,
- Prepis lista nepokretnosti broj 515 KO Maine u kome je upisana kat.parcele 1916/1 i evidentirana zabilježba da objekti br.1 nema građevinsku dozvolu,

- Foto elaborat
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,
- Prikaz sa orto foto snimka – MORT

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, " Oliver Ing" doo Podgorica da je objekti broj 1 izgrađen na katastarskoj parceli 1916/1 KO Maine stabilan i siguran za upotrebu

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 08.10.2021.godine , kojom se potvrđuje da je Božović Vukoje u cjelosti izmirio naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/21-132/2 od 07.10.2021.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 21-3246/9 od 20.09.2021.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-21/417/21-1567/2 od 21.10.2021.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 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 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, 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

v.d. SEKRETAR-a

Filip Popović

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,  
e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: 22-332/21-208/1  
Budva, 01.12.2021.godine

Vladan  
Stevović

Digitally signed by Vladan  
Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
o=Opština Budva,  
2.5.4.97=VATME-02005409,  
serialNumber=41896,  
givenName=Vladan,  
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović  
Date: 2021.12.01 18:35:52 +01'00'

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/21-74/11 od 25.11.2021.godine  
Predmet: Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj UPI-06-332/21-74/11 od 25.11.2021.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog stambenog objekta br.1, spratnosti P+Pk, koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1916/1 KO Maine, koja čini UP 71' 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 usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta br.1, spratnosti P+Pk, spratnost P, koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1916/1 KO Maine, koja čini UP 71' u zahvatu LSL "Lapčići".

Planirana namjena po LSL "Lapčići": stambena, spratnost S+P+1

#### 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 "ceramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kao i djelovi 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, videlicama 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.

#### Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni. Pod ovim se podrazumijeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m<sup>2</sup> građevinske mjere).

#### 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,

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

Kontakt osoba:

Lidija Mikijelj – Samostalni savjetnik I

[lidija.mikijelj@budva.me](mailto:lidija.mikijelj@budva.me)

+382 33 403 821

Dostavljeno:

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