



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-1521/12/632-2018.
Budva, 28.04.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Nesvetov Dmitrya iz Moskve, podnesen preko punomoćnika Orović R. Milovana, advokata iz Budve, broj 06-062-U-1521/1, od 05.07.2018. godine, 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) 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 NESVETOV DMITRYU iz Moskve, legalizacija bespravno izgrađenog stambenog objekta, spratnosti P+Pk, ukupne neto površine 98,46 m², na katastarskoj parceli br. 326 KO Maine, koja čini dio urbanističke parcele br. 2, u zahvatu LSL "Lapčići".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj 22-332/22-83/1 od 26.04.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, spratnosti P+Pk, izgrašenog na kat. parceli 326 KO Maine koja čini dio UP2 u zahvatu LSL "Lapčići".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog 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

Nesvetov Dmitry iz Moskve, preko punomoćnika Orović R. Milovana, advokata iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1521/1, od 05.07.2018. godine, za legalizaciju stambenog objekta, izgrađenog na na katastarskoj parceli br. 326 KO Maine.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, broj 317/18, od 24.09.2018. godine, koji je izradio "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 29.10.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja na terenu - bruto površina objekta, koji je izradio "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, broj 258/18B od 23.08.2018. godine, prema kojem ukupna bruto površina objekta iznosi 119,99 m², spratnosti P+Pk;

-Izvjestaj privrednog društva "Oliver - Ing" d.o.o. Budva, br. 677-7/21, od 28.07.2021. godine, o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kojem je, između ostalog, revident utvrdio da se lokacija postojećeg stambenog objekta nalazi u zahvatu planskog dokumenta LSL "Lapčići" („Sl. CG – op. pr. 11/12“) od 12.08.2015. godine, i da je objekat prepoznat planom kao postojeći objekat i namjena je definisana kao okućnica postojećeg objekta, te da je lokacija usklađena sa pravilima



parcelacije (usklađenost sa opštim uslovima za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, veličina i oblik urbanističke parcele) i da kat. parc. 326 postaje urbanistička parcela 2, sa manjim korekcijama prema planiranoj saobraćajnici, nepravilnog oblika i ima površinu 681 m².

Dalje je navedeno, da indeks zauzetosti prema LSL "Lapčići" iznosi 0,20, a ostvareni indeks zauzetosti izgrađenog objekta iznosi 0,11, indeks izgrađenosti po planu iznosi 0,60 a ostvareni indeks zauzetosti objekta je 0,18; bruto građevinska površina objekta po planskom dokumentu iznosi 408,6 m², a ostvarena izgrađenog objekta je BRGP 119,99 m².
Spratnost objekta planom dozvoljena je S+P+1, a ostvarena P+Pk;

- Izjava revidenta "Oliver - Ing" d.o.o. Budva, od 28.07.2021. godine, da je bespravni objekat na kat. parceli br. 326 KO Maine, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta LSL "Lapčići";

- Izvještaj o statičkoj i seizmičkoj stabilnosti objekta, broj 2110/21-4, od 21.10.2021.godine, koji je izradio "DIAGRAM" d.o.o. Podgorica i isti je revidovan od strane "OLIVER-ING" d.o.o. Budva, elektronski potpisan dana 21.10.2021. godine;

- Akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj 22-332/22-83/1 od 26.04.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, spratnosti P+Pk, izgrađenog na kat. parceli 326 KO Maine koja čini dio UP2 u zahvatu LSL "Lapčići".

- List nepokretnosti - prepis br. 477, od 30.12.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, i list nepokretnosti - prepis br. 477, od 27.04.2022. godine, skinut sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva prema kojim je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli br. 326 KO Maine, kao i na objektu br. 1, izgrađenog na predmetnoj kat. parceli, u cjelosti, upisan Nesvetov Dmitry, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba, dana 28.12.2018. godine "objekat nema dozvolu";

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/21-138/2, od 18.10.2021. godine, kojim je utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni stambeni objekat na kat. parceli 326 KO Maine, u zahvatu LSL "Lapčići", ukupne neto površine 98,46 m², spratnosti P+Pk;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/21-99, od 07.12.2021. godine, kojom se potvrđuje da je Nesvetov Dmitry, na osnovu rješenja broj 11-430/21-138/2, od 18.10.2021. godine, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za bespravni stambeni objekat na kat. parceli br. 326 KO Maine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 3564/9, od 06.12.2021. godine, da je investitor Nesvetov Dmitry, platio naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodopsnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 326 KO Maine, a po obračunu broj 407/21, od 30.09.2019. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV - 21-411/22-32/2 od 31.01.2022. godine, da je investitor izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnog stambenog objekta, broj 06-062-U-1521/1, od 05.07.2018. 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, 63/18, 11/19 i 82/20), 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, 63/18, 11/19 i 82/20), 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) 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.

Upoređujući urbanističke parametre zadate LSL "Lapčići"

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te 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 i 82/20), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravno izgrađenog stambenog objekta, na kat. parceli br.326 KO Maine, 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.

Samostalni savjetnik I,
Simović, dipl. pravnik



Dostavljeno:

- Adv. Orović R. Milovanu
pun. Nesvetov Dmitrya
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

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

Broj: 22-332/22-83/1

Budva, 26.04.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-1521/11-2018 od 30.12.2021.godine

Predmet: Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj 06-062-U-1521/11-2018 od 30.12.2021.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog stambenog objekta, spratnosti P+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli 326 KO Maine, koja čini dio UP 2' 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, spratnosti P+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli 326 KO Maine, koja čini dio UP 2' 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 "ćeramide" 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 m² 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,

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

