

CRNA GORA
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekte
br: UPI-22-332/21-85/2
Budva, 07.07.2021.godine

Glavni gradski arhitekt rješavajući po zahtjevu "AGRO MONT" DOO Nikšić za donošenje potvrde o usklađenosti spoljnog izgleda bespravnog objekta sa smjernicama, a na osnovu člana 88, a u vezi člana 87 stav 4 tačka 6, i člana 167 stav 3, a u vezi člana 154 st 8 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 34 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), d o n o s i:

P O T V R D U

Usvaja se zahtjev "AGRO MONT" DOO Nikšić, utvrđuje se da je spoljni izgled dijela bespravnog stambenog objekta broj 1 porodična stambena zgrada spratnosti P i objekta broj 2 pomoćna zgrada spratnost P, koji su izgrađeni na katastarskoj parceli 1468 KO Budva, a koje čine UP 23, blok 2, u zahvatu DUP-a "Rozino II" („Službeni list CG – opštinski propisi“ br: 11/09) USKLAĐEN sa smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog i pomoćnog objekta koje su sastavni dio Rješenja o legalizaciji broj UPI-06-332/21-20/6 od 28.06.2021.godine, a na osnovu DUP-a "Rozino II".

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI-22-332/21-85/1 od 02.07.2021.godine, vlasnik dijela bespravnog stambenog objekta broj 1 porodična stambena zgrada spratnosti P i objekta broj 2 pomoćna zgrada spratnost P, "AGRO MONT" DOO Nikšić (u daljem tekstu Podnositelj), izgrađenog na k.p. 1468 KO Budva, a koje čine UP 23, blok 2, u zahvatu DUP-a "Rozino II", obratio su se Glavnem gradskom arhitekti zahtjevom za donošenje potvrde o usklađenosti spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog i pomoćnog objekta sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Članom 167 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da je vlasnik bespravnog objekta dužan da u roku od tri godine, od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji, uskladi spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda iz planskog dokumenta odnosno smjernicama Glavnog gradskog arhitekte iz člana 154 st. 8 i 9 istog Zakona. Stavom 3 člana 167 propisano je da Potvrdu o usklađenosti objekta sa smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda iz planskog dokumenta, odnosno smjernicama Glavnog gradskog arhitekte izdaje Glavni gradski arhitekt, na osnovu dostavljenih fotografija svih fasada objekta usklađenog sa smjernicama iz stava 1 člana 167 izrađenih u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela, kao i obaveza iz stava 5 člana 167, da potvrdu dostavi Katastru u roku od 8 dana od izvršnosti istog. Stavom 1 člana 34 propisano je da javnopravni organ izdaje uvjerenje, odnosno drugu ispravu i o činjenicama o kojima ne vodi službenu evidenciju, ako je to zakonom ili drugim propisom propisano, a činjenice na osnovu kojih izdaje uvjerenje utvrđuje u postupku dokazivanja.

Podnositelj je uz zahtjev dostavio i Rješenje o legalizaciji broj UPI-06-332/21-20/6 od 28.06.2021.godine, donijeto od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, koje je postalo izvršno 01.07.2021.godine. Sastavni dio Rješenja o legalizaciji su i Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta iz planskog dokumenta.

Smjernice za materijalizaciju i oblikovanje iz DUP-a „Rozino II“ navode: "Uslovi za arhitektonsko oblikovanje: Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacije i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom adaptacije – dozidivanje, nadzidivanje, 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 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 autohton kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranu 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 odradene. 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 ogradi; ograde objekata na uglovima raskrsnice ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice; vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele: Površine pod zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično), što je u skladu sa mediteranskim ambijentom. Na parcelama jednoporodičnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može koristitikao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrstan 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 orezanog drveća i visokog žbunja. Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višeporodičnog i višestambenog stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelovima, 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 objekta.“

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekt je našao da su se stekli uslovi za donošenje potvrde o usklađenosti spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta sa smjernicama iz planskog dokumenta, te je na osnovu člana 88, a u vezi 87 stav 4 tačka 6, i člana 167 stav 3, a u vezi člana 154 st 8 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 34 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), odlučio kao u dispozitivu.

U smislu člana 34 stav 2 Zakona o upravnom postupku, ova potvrda nema značaj javne isprave i ne vezuje organ kome je ponesena kao dokaz i on iznova može utvrđivati iste činjenice.



Dostavljeno:

- imenovanom
- Upravi za katastar i državnu imovinu PJ Budva
- U dosije
- Arhivi