

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-942/9-2017.
Budva, 18.06.2020. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Mitrović Igora iz Budve, broj 06-062-U-942/1, od 11.12.2017. 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 i 11/19) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. **ODOBRAVA SE MITROVIĆ IGORU iz Budve**, legalizacija dijela bespravno izgrađenog IV sprata, neto površine 196 m², u stambeno-poslovnog objektu, ukupne spratnosti S+P+4, koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 2454 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 5.2, u okviru bloka 5a, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune", a u skladu sa Projektom analize statičke i seizmičke stabilnosti, od marta 2019. godine, koji je izradio "STAB" d.o.o. Tivat, Arhitektonskim projektom izvedenog stanja, izrađen od strane "BANA INVEST" d.o.o. Budva i Revizijom istog, od aprila 2019. godine, koju je izradio "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambeno-poslovnog objekta - IV sprat u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog stambeno-poslovnog objekta 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

Mitrović Igor iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-942/1, od 11.12.2017. godine, za legalizaciju dijela bespravno izgrađenog stambeno-poslovnog objekta - IV sprat, na katastarskoj parceli br. 2454 KO Budva.

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

- Projekat analize statičke i seizmičke stabilnosti, od marta 2019. godine, koji je izradio "STAB" d.o.o. Tivat (elektronski potpisan dana 10.05.2019. godine);
- Arhitektonski projekat izvedenog stanja, izrađen od strane "BANA INVEST" d.o.o. Budva i (elektronski potpisan dana 04.05.2019. godine) Revizija istog, koju je izradio "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica (elektronski potpisana dana 11.06.2019. godine);
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanja bruto površina po etažama stambeno-poslovnog objekta, na kat. parceli br. 2454 KO Budva, koji je izradio "Ekvidistanca" d.o.o. Bar, od 12.12.2014. godine, prema kojem je ukupna bruto površina objekta 1541,31 m² (Garaža: 260,01 m² + Prizemlje: 241,47 m² + I sprat: 262,93 m² + II sprat: 262,93 m² + III sprat: 262,93 m² + IV sprat: 251,04 m²):



- Izjava revidenta "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica, da je stambeno-poslovni objekat, izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta, od juna 2019. godine;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-190/2, od 28.11.2019. godine;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-132/1 od 28.11.2019.godine, kojom se potvrđuje da je Mitrović Igor iz Budve, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa, broj 11-190/2, od 28.11.2019. godine;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 20-616/8, od 14.05.2020. godine, da je investitor platio naknadu od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog stambeno-poslovnog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 2454 KO Budva, a po obračunu broj 216/20; od 08.05.2020. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/20-43, od 28.05.2020. godine, kao dokaz da je investitor izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- List nepokretnosti - prepis br. 759, od 29.05.2020. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 2454 KO Budva, u cjelosti, upisana Mitrović Dragana, a na stambenim prostorima označenim kao PD21, površine 85 m² i PD2 površine 111 m² na IV etaži stambenog objekta, izgrađenog na predmetnoj parceli, upisan je u cjelosti Mitrović Igor iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "opis prava" upisano je da stambeni prostori označeni kao PD21 i PD2 nemaju građevinsku niti upotrebnu dozvolu;
- Rješenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, broj 06-U-1146/185, od 10.11.2008. godine, kojim je odobrena Mitrović Nikoli iz Budve, rekonstrukcija stambenog objekta radi dogradnje 1/2 dvojnog stambenog objekta sa garažama na kat. parceli br. 2454 KO Budva, bruto građevinske površine objekta 245,14 m² (Podrum - garaža; 18,24 m² + Prizemlje: 136,71 m² + I sprat: 156,47 m² + II sprat: 142,19 m²) + Pokrivena površina: 145,58 m² (Po - garaža: 122,45 m² + Prizemlje: 5,59 m² + I sprat: 8,77 m²), spratnosti: Po+P+2;
- Rješenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, broj 06-U-95/17, od 04.02.2009. godine, kojim je odobrena Mitrović Nikoli iz Budve, rekonstrukcija u cilju dogradnje i nadogradnje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. 5.2, u okviru bloka 5A, koju čini kat. parcela br. 2454 KO Budva, bruto građevinske površine objekta 576,50 m² (S+P+3) + Pokrivena površina; 117,40 m² (S - garaže+P+3) + Otkrivena površina; 19,21 m², spratnosti objekta: S+P+3;
- Rješenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, broj 06-U-742/157, od 07.10.2009. godine, kojim je dopunjena građevinska dozvola, broj 06-U-95/17, od 04.02.2009. godine, tako što se, Mitrović Nikoli iz Budve, odobrava nadogradnja tavana i krovne ravni na stambenom objektu, na kat. parceli br. 2454 KO Budva, bruto građevinske površine: Objekat: 89,90 m² + Otkrivena površina: 131,16 m², ukupne spratnosti objekta: S+P+3+Tavan.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije dijela bespravnog objekta, broj 06-062-U-942/1, od 11.12.2017. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 6 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), 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 i 11/19), 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) projekat izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m² koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;
- 5) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 6) izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 7) 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;

Imajući u vidu naprijed navedeno, kao i da je uvidom u DUP "Budva Centar - Izmjene i dopune", u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno da kat. parcela br. 2454 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 5.2, u bloku 5a, na kojoj je planirana gradnja objekta maksimalne površine u osnovi 267,84 m², ukupne BRGP 1512 m², preporučene spratnosti P+5, potvrđuje se da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima Plana, te su se stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela predmetnog objekta, u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), te je i 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.

Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Danijela Marotić

D. Marotić

Samostalni savjetnik I,
Desa Simović, dipl. pravnik

Desa Simović



Dostavljeno :

- Podnosiocima zahtjeva
- Uprava za nekretnine - PJ Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu

Na osnovu smjernica DUP „Budva centar – izmjene i dopune“ („Sl. list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 25/11), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-942/9 /2017 od 18.06.2020. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog dijela stambeno- poslovnog objekta, spratnosti S+P+4, izgrađenog na katastarskoj parceli 2454 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 5.2, u bloku 5a, u zahvatu DUP-a „Budva centar – izmjene i dopune“.

Planirana namjena po DUP-u: **VPS – višeporodično stanovanje**, planirana spratnost: S+P+4.

Planirani indeks zauzetosti je 0.62, a planirani indeks izgrađenosti je 3.50.


Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Identitet i kontekstualnost - Jedan od primarnih pravaca delovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera grada. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike grada. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-gradskog ambijenta.

Principi oblikovanja - 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. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i :ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte), poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata, prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije, racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno, odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata, poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti, korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju, korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju, korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala, korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

Elementi oblikovanja i materijalizacija - Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter.





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. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali I proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije.

Kada su u pitanju objekti namenjeni *stanovanju* jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi I organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7.2, strana 244)

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim 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 uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, strana 218)

Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Prilikom oblikovanja parcele višeporodičnog stanovanja, predvidjeti javno osvetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. 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. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.