

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-951/4-2018.
Budva, 07.09.2020. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Popović Gordane iz Beograda, broj 06-062-U-951/1, od 21.06.2018. 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), donosi

R J E Š E N J E

1. **ODOBRAVA SE POPOVIĆ GORDANI i POPOVIĆ MARKU iz Beograda**, legalizacija dijela bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 1, ukupne spratnosti: P+1+Pk, na katastarskoj parceli br. 2354 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 5.13, u bloku 5B, u zahvatu DUP-a "Budva centar - izmjene i dopune", a u skladu sa Glavnim projektom izvedenog stanja elektronski potpisan dana 27.08.2019. godine, koji je izradio "Atrium" d.o.o. Budva i Elaboratom originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - etažna razrada objekta br.1, koji je izradio "GEOS" d.o.o. Podgorica, broj 174/18, od 08.05.2018. godine, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-1635/18, od 14.05.2018. godine.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta iz DUP-a "Budva centar - izmjene i dopune".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela 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

Popović Gordana iz Beograda, obratila se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-951/1, od 21.06.2018. godine, za legalizaciju dijela stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 2354 KO Budva.

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

- Građevinska dozvola - rješenje Sekretarijata za urbanizam, broj 06-061-U-137/20, od 12.03.1997. godine, kojim je Popović Branku i Popović Gordani iz Budve, odobrena izgradnja porodične stambene zgrade, na građevinskoj parceli br. 2354 KO Budva, razvijene građevinske bruto površine 281,23 m² (Prizemlje: 124,62 m² + Sprat: 95,23 m² + potkrovlje: 61,38m²), spratnosti objekta: P+1+ Pk;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - etažna razrada objekta br.1, koji je izradio "GEOS" d.o.o. Podgorica, broj 174/18, od 08.05.2018.godine, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-1635/18, od 14.05.2018. godine;



- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja objekta bruto površina, urađen od strane "GEOS" d.o.o. Podgorica, broj 174/18, od 08.05.2018. godine, prema kojem ukupna građevinska bruto površina objekta iznosi 301,95 m² (Prizemlje: 122,02 m² + I sprat: 108,77 m² + Potkrovlje: 71,16 m²);

- Projekat izvedenog stanja objekta, elektronski potpisan dana 27.08.2019. godine, koji je izradio "Atrium" d.o.o. Budva;

- Analiza za statičke i seizmičke sigurnosti objekta urađen od strane "Građevinske konstrukcije Bijelić" d.o.o. Kotor, od 01.03.2019. godine;

- List nepokretnosti - prepis br. 484, od 27.08.2020. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 2354 KO Budva, kao i nosioci prava susvojinine na porodičnoj stambenoj zgradi br. 1, izgrađenoj na predmetnoj kat.parceli upisani za po 1/2 Popović Gordana i Popović Marko iz Beograda, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba, da porodična stambena zgrada br.1 nema dozvolu.

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-136/2, od 13.09.2019. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-79, od 16.09.2019. godine, kojom se potvrđuje da su Popović Gordana i Popović Marko, iz Beograda, u cjelosti izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za bespravni objekat na kat.parceli 2354 KO Budva, shodno rješenju tog organa, broj 11-136/2, od 13.09.2019. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 20-2236/6, od 13.08.2019. godine, da su investitori platili naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, shodno obračunu br.374/20, od 10.08.2020.godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/20-716, od 14.08.2020. godine, da su investitori izmirili obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta br. 1, broj 06-062-U-951/1, od 21.06.2018. 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, 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;

Uvidom u DUP "Budva centar - izmjene i dopune" utvrđeno je da kat. parcela br. 2354 KO Budva, čini dio urbanističke parcele br. 5.13, u bloku br. 5B i da je na ovoj urbanističkoj parceli planiran objekat spratnosti P+5, maksimalne površine u osnovi 272,54 m² i maksimalne BRGP objekta 1.281,00 m².

Poređenjem zadatih urbanističkih parametara za urbanističku parcelu i dostavljenih podataka koji se odnose na bruto površinu postojećeg objekta br. 1 i objekta br.2, utvrđeno je da izgrađeni objekti nisu prekoračili maksimalno dozvoljenu površinu u osnovi (jer ista za oba objekta iznosi 151m², a maksimalno planom dozvoljena je 272,54m², kao ni maksimalno dozvoljenu BRGP oba objekta (Ii), jer ista iznosi 331m², a maksimalno planom dozvoljena je 1.281m², kao i da su izgrađeni objekti br. 1 i br. 2 i u pogledu spratnosti u skladu sa DUP-om "Budva centar - izmjene i dopune".

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni objekat br. 1 izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji, 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), te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti 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**

**Samostalni savjetnik I,
Desa Simović, dipl. pravnik**

Dostavljeno :

- Podnosiocu zahtjeva
- Uprava za nekretnine - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivi



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-951/4 - 2018 od 05.09.2020. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog dijela stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli 2354 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 5.13, u bloku 5b, u zahvatu DUP-a „Budva centar – izmjene i dopune“.

Planirana namjena po DUP-u: VPS – višeporodično stanovanje, planirana spratnost: P+5.

Planirani indeks zauzetosti je 0.60, a planirani indeks izgrađenosti je 2.82.

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 obezbjeđenja 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.