



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-245/7/113-2018.

Budva, 18.02.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Franeta Igora iz Budve, broj 06-062-U-245/1, od 02.04.2018. godine, na osnovu člana 154 stav 3 i člana 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. **ODOBRAVA SE FRANETA IGORU iz Budve**, legalizacija bespravno izgrađenog stambenog objekta, spratnosti P+2+Pk, ukupne neto površine 563,88 m², na katastarskoj parceli br. 2105/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 19.5 u bloku 19, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune".
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 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 bespravnog 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

Franeta Igor iz Budve, obratio se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj, zahtjevom broj 06-062-U-245/1, od 02.04.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 2105/1 KO Budva.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, broj 148/17, od 15.11.2017. godine, koji je izradio "GEOS" d.o.o. Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-2030/12, od 16.11.2017. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja - bruto površina objekta, koji je izradio "GEOS" d.o.o. Podgorica, broj 483/18, od 23.10.2018. godine, prema kojem ukupna bruto površina objekta iznosi 679,08 m², spratnosti P+2+Pk;

- Projekat izvedenog stanja stambenog objekta na kat. parceli br. 2105/1 KO Budva, urb. parcela br. 19.5, blok 19, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune", koji je izradio "Oliver- Ing" d.o.o. Budva, elektronski potpisan dana 14.12.2018. godine;

- Izvještaj o reviziji projekta izvedenog stanja, br. 1289/18, koji je izrađen od strane "7-Ing" d.o.o. Podgorica, elektronski potpisan dana 14.12.2018. godine i

- Izjavu revidenta "7- Ing" d.o.o. Podgorica iz decembra 2018. godine da je objekat na kat. parceli br. 2105/1 KO Budva izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja;

- Izvještaj analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 2105/1 KO Budva, UP 19.5, blok 19, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune", br. 35/18 od decembra 2018. godine, koji je izradio "Oliver Ing" doo Budva;

- Izjavu privrednog društva "Oliver ing" doo Budva koje je izradilo Analizu statičke i seizmičke sigurnosti da je bespravni stambeni objekat izgrađen na kat. parceli br. 2105/1 KO Budva stabilan i siguran za upotrebu, iz decembra 2018. godine i

- Izjavu revidenta "7- Ing" d.o.o. Podgorica iz decembra 2018. godine, da je objekat na kat. parceli br. 2105/1 KO Budva izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja;

- List nepokretnosti - prepis br. 1070, od 15.12.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli br. 2105/1 KO Budva, kao i na objektu br. 1, izgrađenom na predmetnoj kat. parceli, u cjelosti, upisan Franeta Igor, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba - "Objekat građen bez građevinske dozvole";

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/21-161/2, od 07.12.2021. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/21-104/2, od 21.12.2021. godine, kojom se potvrđuje da je Franeta Igor, na osnovu rješenja broj 11-430/21-161/2, od 07.12.2021. godine, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za bespravni stambeni objekat na kat. parceli br. 2105/1 KO Budva,

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-140/11, od 17.08.2019. godine, da je investitor Franeta Igor, platio naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 2105/1 KO Budva, a po obračunu broj 345/19, od 23.08.2019. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-213-1885, od 27.08.2019. 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 br. 06-062-U-245/1 od 02.04.2018. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 5, 6 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17), 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 Crne Gore" broj 64/17), 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 zakona da u roku od 120 dana, od dana prijema poziva, dostavi:

1) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;

2) 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);

3) izvještaj o pozivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;

4) izjava revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;

5) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog Zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500 m² i izjavu revidenta da je objekta stabilan i siguran za upotrebu.

Upoređujući urbanističke parametre zadate DUP-om "Budva centar- Izmjene i dopune" za pripadajući dio urbanističke parcele br. 19.5, u bloku 19 i podatke o ostvarenim urbanističkim parametrima objekta izgrađenog na kat. parceli br. 2105/1 KO Budva, utvrđeno je da je postojeći objekat izgrađen u skladu sa pripadajućim urbanističkim parametrima, s obzirom da je površina osnove objekta (169,77 m²) manja od maksimalne zadate Planom (258,60 m²), kao i BRGP izgrađenog objekta koja iznosi 679,08 m², a Planom zadata iznosi 1.508,50 m². Spratnost izgrađenog objekta (P+2+Pk) je manja od maksimalne spratnosti zadate Planom.

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 Crne Gore" broj 64/17), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravno izgrađenog stambenog objekta na kat. parceli br. 2105/1 KO Budva, 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.

Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Danijela Marotić



Samostalni savjetnik I,
Desa Simović, dipl. pravnik



V.D. SEKRETAR,
Filip Popović



Dostavljeno:

- Franeta Igoru
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske 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-245/7/113 - 2018 od 18.02.2022. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli 2105/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 19.5, u bloku 19, u zahvatu DUP-a „Budva centar – izmjene i dopune“.

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

Planirani indeks zauzetosti je 0.60, 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 karakteristike 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.