



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-432/11
Budva, 24.05.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Vukoje Krsta i Svetlane iz Budve, broj 06-062-U-432/1 od 07.05.2018. godine, a na osnovu člana 154 stav 3 i člana 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18) 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 VUKOJE KRSTU I SVETLANI, iz Budve, legalizacija bespravnog **stambenog objekta br. 1**, spratnosti P+1 ukupne neto površine 150,59 m² i **objekta br. 2 (garaža)** neto površine 19,31 m² koji se nalaze na kat. parceli br. 35 KO Bečići, koja čini urbanističku parcelu br. 100.1, u bloku br. 100A, u zahvatu DUP-a "Bečići".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta br. 1 i objekta br. 2 (garaže) u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su Smjernice, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog izgrađenog stambenog objekta br. 1 spratnosti P+1 i objekta br. 2 (garaža), izgrađenih na kat. parceli br. 35 KO Bečići, koja čini dio urbanističke parcele 100.1, u bloku 100A, u zahvatu DUP-a "Bečići".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled objekata br. 1 i br. 2 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

Vukoje Krsto i Svetlane iz Budve, obratili su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj: 06-062-U-432/1, od 07.05.2018. godine, za legalizaciju bespravnih objekata, izgrađenih na katastarskoj parceli broj 35 KO Bečići.

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

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanje objekata i etažna razrada na kat. parcelama 34 i 35 KO Bečići, urađen od strane "GEOMIŠO" d.o.o. Budva broj: 65/15 od 25.05.2015. godine, zaveden od Uprave za nekretnine PJ Budva pod brojem 953-104-922 od 25.05.2015. godine i ovjeren dana 29.05.2015. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekata br. 1 i 2, na kat. parceli 35 KO Bečići, urađen od strane "GEOMIŠO" d.o.o. Budva broj: 319/18B od 18.09.2018. godine, prema kojem bruto površina stambenog objekta br. 1, iznosi 177,65 m² (P+1) i objekta br. 2 - garaža 19,31m² (Su);
- Analiza statičke stabilnosti, bespravno sagrađenog stambenog objekta br. 1 i objekta br. 2 (garaže) na kat. parceli broj 35 KO Bečići, broj iz-05-5/23 od 15.05.2023. godine, koji je izradio "OLIVER-ING" d.o.o. Budva i izjava da je gore navedeni objekat podoban za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj: 11-430/22-145/2, od 05.10.2022. godine, kojim je utvrđena naknada za bespravni objekat i garažu, izgrađenih na kat. parceli 34 i 35 KO Bečići, vlasništvo Vukoje Krsto i Vukoje Svetlane, ukupne neto površine 150,59m² za stambeni objekat i površine 19,31m² za garažu;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/23-12/2 od 24.02.2023. godine, kojim se potvrđuje da su Vukoje Krsto i Svetlana, u cjelosti izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, shodno rješenju tog organa, br. 11-430/22-145/2 od 05.10.2022. godine;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 22-3964/1, od 23.09.2022. godine, da su investitori Vukoje Krsto i Svetlana, platili naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja (Sl. list Crne Gore br. 56/16), povodom legalizacije bespravnog objekta br. 1(P+1) i bespravnog objekta br. 2 (Su), izgrađenog na kat. parceli br. 35 KO Bečići, a po obračunu broj 407/19 od 14.10.2019. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UP UV-21-411/23-122/2 od 27.02.2023. godine, da su investitori Vukoje Krsto i Svetlana izmirili obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- List nepokretnosti - prepis br. 290 od 01.03.2023. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, kao i uvidom u elektronski list nepokretnosti od 18.05.2023. godine, utvrđeno je da su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 35 KO Bečići, kao i nosioci prava susvojinje na porodičnoj stambenoj zgradi br. 1, površine prizemlja 69m² + P1 površine 81 m², upisani Vukoje Krsto i Vukoje Svetlana, iz Kalifornije, za po 1/2. U predmetnom listu, upisana je i objekat 2 - garaža, površine 16 m² u suterenu (1P), a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima - opis prava" upisan je teret 05.08.2015. godine, za porodičnu stambenu zgradu i garažu "Nije izdata građevinska niti upotrebna dozvola".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnih objekata, broj: 06-062-U-432/1 od 07.05.2018. 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), 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), 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 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) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog Zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine 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 činjenicu da je ovaj Sekretarijat u aktu br. 06-062-U-432/4 od 03.06.2019. godine, (upućen imenovanim za dostavu dokumentacije), konstatovao da su predmetni objekti izgrađeni u skladu sa urbanističkim parametrima DUP-a "Bečići", to su se, u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 1 i objekta br. 2 - garaže, izgrađenih na dijelu katastarske p-arcele broj 35 KO Bečići, 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 opšte,
pravne i kadrovske poslove
Desa Simović, dipl. pravnik**

P.O.v.d. SEKRETAR,

Stivo Davidović



Dostavljeno:

- Vukoje Krsto i Vukoje Svetlana;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta;
- Arhivi.

Na osnovu smjernica DUP "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 01/09), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-432/11 od 18.05.2023. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 1 spratnosti P+1 i objekta br. 2 (garaža), izgrađenog na dijelu katastarske parcele broj 35 KO Bečići, koja čini dio urbanističke parcele br.100.1, u bloku 100A, u zahvatu DUP-a Bečići.

Namjena:

Jednoporodično stanovanje - SMG.

Preporučena spratnost P+4.

Planirani indeks zauzetosti je 0.60, a planirani indeks izgrađenosti je 13.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou. Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orjentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika. U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

- Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou
- Usklađivanje delova u celinu
- Komponovanje arhitektonskih objekata i celine. (detaljnije u tekstualnom dijelu, na strani 403)

Smjernice arhitektonskog oblikovanja - Osnovna polazišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Tradicionalni mediteranski tip karakteristične primorske kuće se povlači, prepuštajući mesto novim tipološkim oblicima. Prisutna je potpuna raznovrsnost stilova i tehnika građenja, a odsustvo kontinuiteta ukazuje na kontinualno prilagođavanje tržišnim uslovima i praćenje prvenstveno ekonomskih trendova. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i tražnje neminovno je usloвила transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vreme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta

volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primjenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za primorska područja. Konačan rezultat navedenih procesa i osnovna karakteristika arhitektonskog profila naselja u ovom trenutku svakako jesu lagano gubljanje identiteta i stihijska transformacija.

U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu *arhitektonske distorzije*, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Budve.

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 naseljskom 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 naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403)

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 kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od ko te trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uređene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagadenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja.

Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama.

Predvidjeti javno osvjetljenje, 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.