

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za urbanizam**  
**i održivi razvoj**

Broj: 06-062-U-137/6

Budva, 15.03.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Karadžić Branislava iz Bečića, u predmetu broj 06-062-U-137/1 od 01.03.2018.godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli 728 KO Bečići , koja čini dio urbanističke parcele br.45.10a, u bloku 45 u zahvatu DUP-a “Bečići “, na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( “Službeni list CG”, broj 64/17, 44/18 i 63/18), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ( “Službeni list Crne Gore “ broj 56/14,20/15,40/16 i 37/17) ,  
d o n o s i :

### **R J E Š E N J E**

1. **ODOBRAVA SE** Karadžić Branislavu iz Bečića legalizacija dijela bespravnog objekta, namjene stanovanje , površine u osnovi 37m<sup>2</sup>, spratnosti P+1+Kt , označenog kao zgrada br.1 , izgrađenog na kat.parceli 728 KO Bečići u zahvatu DUP a “Bečići“.
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta br.1 na kat. parceli br. 728 KO Bečići, koji je urađen od strane “Navstar inženjering ” d.o.o. Podgorica, koji je ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-400 od 27.03.2012.godine, i zaveden u spisku prijava broj 28/12.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta iz DUP-a “Bečići “.
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 4 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**

Karadžić Branislav iz Bečića obratio se ovom sekretarijatu sa zahtjevom broj 06-062-U-137/1 od 01.03.2018.godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli 728 KO Bečići , označenog kao zgrada br.1, u zahvatu DUP –a “Bečići” .

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Fotokopija građevinske dozvole, rješenje broj 06-061-U-926/209 -od 13.02.2002.godine, izdata na ime Karadžić Boriša, Branislav i Zoran, za izgradnju stambenog objekta na građevinskoj parceli br.728 KO Bečići (urb.parcela br.34) , razvijene građevinske bruto površine 55,05m<sup>2</sup> ( prizemlje: 20,04m<sup>2</sup> + sprat : 35,01m<sup>2</sup> ), spratnosti objekta P i P+1,
- list nepokretnosti –prepis br. 753 KO Bečići , u kome je na kat. parceli br. 728 KO Bečići površine 217 m<sup>2</sup>, uknjiženo dvorište pov.180 m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada, površine 37 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1, a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima” upisana je zabilježba “objekat nema upotrebnu dozvolu”, “prekoračenje dozvole u pov.od 8m<sup>2</sup> na prizemlju i 6m<sup>2</sup> na I spratu ” i “zabilježba postojanja krovne terase PD3 pov.42m<sup>2</sup>” ,
- elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada objekta br.1 na kat. parceli br. 728 KO Bečići, koji je urađen od strane “Navstar inženjering ” d.o.o. Podgorica, i ovjeren pred Upravom za nekretnine pod brojem 953-104-400 od 27.03.2012.godine , zaveden u spisku prijava pod br.28/12,

- elaborat terenskih podataka izvedenog stanja objekta br.1 na kat.parceli 728 KO Bečići, sa prikazom bruto površina objekta, koji je urađen od strane "Geos" d.o.o. Podgorica, broj 50/18, od 20.02.2018.godine, a prema kome ukupna bruto građevinska površina objekta iznosi 133,97 m<sup>2</sup> ( prizemlje : 35,79m<sup>2</sup> i I sprat : 48,73m<sup>2</sup> i krovna terasa : 49,45m<sup>2</sup>),
- saglasnosti suvlasnika kat.parcele 730 KO Bečići da se objekat sagrađen na k.p.728 KO Bečići legalizije, obzirom da je u Elaboratu etažne razrade navedeno da je objekat izgrađen na kat.parceli 728 KO Bečići zauzeo i dio katastarske parcele 730 KO Bečići.

Postupajući po predmetnom zahtjevu ovaj organ je našao da je isti osnovan, a ovo iz sledećih razloga :

Uvidom u dostavljeni Elaborat originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 728 KO Bečići, koji je urađen od strane "Navstar inženjering" d.o.o. Podgorica, ovjeren pred Upravom za nekretnine pod brojem 953-104-400 od 27.03.2012.godine, utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija dijela objekta, površine u osnovi 37m<sup>2</sup>, sa posebnim dijelovima P pov. 28m<sup>2</sup> i PD1 pov.41 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1+Kt, označenog kao zgrada br.1 izgrađenog na kat.parceli 728 KO Bečići u zahvatu DUP-a "Bečići".

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da je na urbanističkoj parceli br.45.10a, u bloku 45, ( čija ukupna površina iznosi 653 m<sup>2</sup>, a koju čine kat.parcele 728 i 730 obje KO Bečići ) planirana izgradnja objekata max. površine u osnovi : 381,27 m<sup>2</sup> i max. BRGP objekta : 2.287,64 m<sup>2</sup> preporučene spratnosti P+4 – P+5., odnosno da zadati urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti -0,58 i indeks izgrađenosti -3,50.

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-19/2 od 08.02.2019.godine, kojim se utvrđuje visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za dio bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli 728 KO Bečići, spratnosti P+1+ krovna terasa, namjena stanovanje,
- izjava Karadžić Branislava ovjerena pred notarom Brankom Vuksanović Ovp br.: 6463/18 od 18.12.2018.godine, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima koja nastane upotrebom ovog objekta,
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-9/1 od 08.02.2019.godine, kojom se potvrđuje da je Karadžić Branislav u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-9/2 od 08.02.2019.godine,
- Potvrda J.P. " Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" broj: 19-213/1 od 25.01.2019.godine, da je investitor platio dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli 728 KO Bečići, a po obračunu broj 8/19 od 21.01.2019.godine i
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda broj: 21-213-158 od 28. 02.2019. godine, da je Karadžić Branislav izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, a po obračunu broj 19-125/1 od 21.01.2019.

Članom 154 stav 3.,4.,6. i 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( "Službeni list Crne Gore" broj 064/2017), 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 paramteri 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 064/2017) propisano je da je , nakon što organ lokalne uprave utvrdi da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, dužan da uputi poziv podnosiocu zahtjeva za legalizaciju , da u roku od 120 dana od dana prijema poziva, dostavi dokumentaciju propisanu ovim članom .

Kako je podnosilac zahtjeva, shodno pozivu za dopunu 06-062-U-137/4 od 13.12.2018.godine , dostavio traženu dokumentaciju u ostavljenom roku , te nakon uvida u istu i planski dokument DUP "Bečići " , u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( "Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) , utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekata, te je 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**



**Samostalni savjetnik I**  
**Kuljača Andrijana ,dipl.pravnik**



Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za nekretnine Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivu



**SEKRETAR**

**Stevio Davidović**



Na osnovu smjernica DUP-a » Bečići » sastavni dio rješenja o legalizaciji broj : 06-062 U 137/6 od 15.03.2019.godine su

## SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta investitora Karadžić Branislava izgrađenog na kat.parceli 728 KO Bečići , koja čini dio urbanističke parcele br.45.10a, u bloku 45 u zahvatu DUP-a "Bečići " :

### **Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata- stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem**

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 1 do 6, pri čemu se I turistički objekat smatra stambenom jedinicom.

### **Izgradnja na parceli**

Dozvoljena je fazna izgradnja ( osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz ) , tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost , a ove vrijednosti mogu biti manje.

Objekti , po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije .

Površina suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP.

U prizemlju ili dijelu prizemlja mogu biti djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta ( garaža, ostava i sl.) .

Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Krovovi ovih objekata su kosi,krovni pokrivači adekvatni nagibu koji iznosi 18-23% .

### **Ograđivanje**

Parcela 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 1,60 m
- zidane i druge vrste ograda postavljaju 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 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice ,
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele