

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj
Broj: 06-062-U-280/7-2018.
Budva, 28.05.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Karadžić Branislava iz Bečića i Karadžić Zorana iz Subotice, broj 06-062-U-280/1, od 10.04.2018. 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 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), d o n o s i

R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE **KARADŽIĆ BRANISLAVU iz Bečića i KARADŽIĆ ZORANU iz Subotice**, legalizacija bespravno izgrađene etaže potkrovlja, površine 138 m², u stambenom objektu br.1, ukupne spratnosti S+P+1+Pk, na katastarskoj parceli br. 730 KO Bečići, koja čini dio urbanističke parcele br. 45.10a, u zahvatu DUP-a "Bečići", a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekata, koji je izradio "GEOS" d.o.o. Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-600/18 od 01.03.2018. godine; Projektom izvedenog stanja, broj 02/2019, od 20.02.2019. godine, koji je izradio "Atrium" d.o.o. Budva; i Revizijom istog, broj 280/19, od februara 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 objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta iz DUP-a "Bečići".
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

Karadžić Branislav iz Bečića i Karadžić Zoran iz Subotice, obratili su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-280/1, od 10.04.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br.1 (etaže potkrovlja), izgrađenog na kat. parceli br. 730 KO Bečići.

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

- Fotokopija građevinske dozvole - rješenje, broj 06-U-7/155, od 09.09.1981. godine, kojim je Karadžić Ratku i Boriši iz Subotice, odobrena izgradnja porodične stambene zgrade, na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest. zem. 539/3 KO Maini Kratnji, bruto razvijene površine 2 x 147,05 m²;

- Fotokopija građevinske dozvole - rješenje, broj 06-061-U-338/36, od 23.04.1992. godine, kojim je Karadžić Boriši i Ratku iz Bečića, odobrena rekonstrukcija krova individualne stambene zgrade, na građevinskoj parceli 730 KO Bečići, odnosno po starom katastru parcela 539/3 KO Kratnji Maini, građevinske bruto površine 111,48 m², spratnosti objekta S+P+1;



- List nepokretnosti - prepis br. 572, od 10.12.2018. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli 730 KO Bečići, upisani Karadžić Aleksandar i Karadžić Nađa iz Subotice, u obimu prava za po 3/32, Karadžić Boris iz Subotice, Karadžić Branislav iz Bečića i Karadžić Zoran iz Subotice, svi u obimu prava za po 1/4 i Gornik Nikola iz Maribora u obimu prava za 1/16, a kao nosioci prava svojine na stambenom objektu br. 1, na predmetnoj parceli upisani su Karadžić Branislav iz Bečića i Karadžić Zoran iz Subotice, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilježba "PD8 i PD9" (potkrovlje) - građeni bez građevinske dozvole";
- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, koji je izradio "GEOS" d.o.o. Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-600/18 od 01.03.2018. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja objekta br. 1 i br. 2, koji je izradio "GEOS" d.o.o. Podgorica, broj 370/18, od 21.08.2018. godine, bruto površina po etažama objekta 1 i objekta 2, na kat. parceli br. 730 KO Bečići, prema kojem ukupna bruto površina **objekta 1**, iznosi: 587,21 m² (Suteren: 144,93 m² + Prizemlje: 145,38 m² + I sprat: 145,38 m² + Potkrovlje: 139,50 m²) i **objekta 2**: 528,22 m² (Suteren: 96,60 m² + Prizemlje: 140,05 m² + I sprat: 152,07 m² + Potkrovlje: 139,50 m²);
- Projekat izvedenog stanja, broj 02/2019, od 20.02.2019. godine, koji je izradio "Atrium" d.o.o. Budva;
- Revizija glavnog projekta, broj 280/19, od februara 2019. godine, koju je izradio "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica;
- Izjava revidenta "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica, da je objekat izgrađen uz skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta, od 26.02.2019. godine;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-60/2, od 22.04.2019. godine;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-31/2, od 22.04.2019. godine, kojom se potvrđuje da su Karadžić Borislav i Karadžić Zoran, u cjelosti, izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-60/2, od 22.04.2019. godine;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-966/1, od 26.03.2019. godine, da su investitori Karadžić Branislav i Zoran, platili dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 730 KO Bečići, a po obračunu broj 105/19 od 19.03.2019. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-213-325, od 25.03.2019. godine, da su investitori, izmirili dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.



Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta, broj 06-062-U-280/1, od 10.04.2018. 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 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;

Uvidom u DUP "Bečići", u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da je na urbanističkoj parceli br. 45.10a, u bloku br. 45, koju čine kat. parcele br. 728 i 730 KO Bečići, planirana izgradnja objekta maksimalne površine u osnovi 381,27 m² i maksimalne ukupne BRGP 2.287,64 m², preporučne spratnosti P+4 - P+5, odnosno planom zadati urbanistički parametri za ovu urbanističku parcelu iznose Iz - 0,58 i Ii 3,50. Na osnovu podataka iz Elaborata originalnih terenskih podataka premjera bruto površina sva tri objekta izgrađena na kat. parcelama br. 728 i 730 KO Bečići, utvrđeno je da su isti izgrađeni u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima DUP-a "Bečići" za ovu urbanističku parcelu.

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, to su se, u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta, br.1 na kat.parceli br. 730 KO Bečići,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,
Desa Simović ,dipl. pravnik



Dostavljeno :

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

Na osnovu smjernica DUP-a »Bečići« (»Službeni list Crne Gore- opštinski propisi« br. 01/09), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj : 06-062-U-280/7-2018 od 28.05.2019. godine, su

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta investitora Karadžić Branislava i Karadžić Zorana, koji je izgrađen na kat. parceli br. 730 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 kosí, 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 0,90 m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice ,
- vrata i kapije na uličnoj ogradí mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele

