

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

Broj: 06-062-U-1060/5/358-2018.

Budva, 10.12.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Vidaković Snežane i Vidaković Gordane iz Beograda, broj 06-062-U-1060/1, od 27.06.2018. 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 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 **VIDAKOVIĆ SNEŽANI I VIDAKOVIĆ GORDANI iz Beograda**, legalizacija bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 1, ukupne neto površine 79,87 m<sup>2</sup>, spratnosti P (duplex), na katastarskoj parceli br. 158 KO Bečići, koja čini dio urbanističke parcele br. 144.3, u bloku 144, u zahvatu DUP-a "Bečići", a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekata, broj 3-267/18, od 20.06.2018. godine, koji je izradio "GEO-METAR" d.o.o. Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-3070/18 od 10.07.2018. godine.
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 "Bečići".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled 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**

Vidaković Snežana i Vidaković Gordana iz Beograda, obratile su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1060/1, od 27.06.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br. 1, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 158 KO Bečići.

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

- List nepokretnosti - prepis br. 560, od 18.11.2019. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava susvojinje na zemljištu na kat. parceli br. 158 KO Bečići, upisane za po 1/2 Vidaković Gordana i Vidaković Snežana iz Beograda, a kao nosioci prava susvojinje na objektu br. 1, koji se nalazi na predmetnoj kat. parceli, upisane su Vidaković Gordana i Vidaković Snežana (sa obimom prava 1/2), a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba da porodična stambena zgrada br. 1 nema dozvolu;

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, broj 3-267/18, od 20.06.2018. godine, koji je izradio "GEO-METAR" d.o.o. Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-3070/18 od 10.07.2018. godine;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-149/2, od 30.09.2019. godine;



- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-86 od 30.09.2019. godine, kojom se potvrđuje da su Vidaković Gordana i Vidaković Snežana, na osnovu Ugovora o avansnom plaćanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, broj 001-2553/1, od 07.07.2006. godine, platile za bruto površinu od 80,30 m<sup>2</sup>, iznos od 5.517,96 € i na osnovu rješenja broj 11-149/2, od 30.09.2019. godine, uplatile iznos od 155,95 €, za površinu od 3,59 m<sup>2</sup>;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-1800/9, od 02.10.2019. godine, da su imenovane platile dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdjevanju Crnogorskog primorja, a po obračunu broj 379/19 od 08.07.2019. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-213-2023, od 07.10.2019. godine, da su imenovane, izmirile dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

- Izjava Vidaković Gordane i Vidaković Snežane da su odgovorne za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, ovjerena kod Notara Branke Vuksanović iz Budve, OVP br. 4546/2019, od 30.09.2019. godine;

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta br. 1, na kat. parceli br. 158 KO Bečići, broj 06-062-U-1060/1, od 27.06.2018. 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 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 vodosnabdjevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada);
- 4) izjavu vlasnika objekta neto površine do 200m<sup>2</sup>, ovjerena od strane ovlašćenog lica, da je odgovoran a štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.





Imajući u vidu naprijed navedeno, kao i da je uvidom u DUP "Bečići", u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno da kat. parcela br. 158 KO Bečići, čini dio urbanističke parcele br. 144.3, u bloku 144, na kojoj je planiran objekat spratnosti P+3, maksimalne površine u osnovi 114,60 m<sup>2</sup> i maksimalne BRGP objekta 404 m<sup>2</sup>, utvrđeno da je stambeni objekat br. 1 izgrađen u skladu sa pripadajućim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, to su se, shodno članu 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 predmetnog objekta, 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

*D. Marotić*

Samostalni savjetnik I,  
Desa Simović, dipl. pravnik

*Desa Simović*



**Dostavljeno :**

- Vidaković Snežani
- Vidaković Gordani
- Uprava za nekretnine - PJ Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu

Na osnovu smjernica DUP Bečići (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 01/09), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-1060/5/358-2018 od 10.12.2019. godine su:

## **SMJERNICE**

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog stambenog objekta, spratnosti P (dupleks), izgrađenog na kat. parceli broj 158 KO Bečići, koja čini dio UP 144.3 u bloku 144, u zahvatu DUP-a „Bečići“.

**Stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima** – (planirani indeks zauzetosti je 0.60, a planirani indeks izgrađenosti je 2.12)

### **Uslovi za arhitektonsko oblikovanje**

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.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primjena 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.

### **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.

### **Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele**

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju 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, ruzmarin, 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 zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja.

Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita.

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 osvjtljenje, 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.

