

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-1889/10/845-2018.

Budva, 29.01.2020. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Božović Duška, Božović Mire i Bojović Marijane, svi iz Čačka, broj 06-062-U-1889/1, od 09.07.2018. 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 **BOŽOVIĆ DUŠANU** i **BOŽOVIĆ MIRI** iz Čačka, legalizacija bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 1, ukupne neto površine 52 m², spratnosti P, na katastarskoj parceli br. 637/2 KO Bečići, koja čini dio urbanističke parcele br. 89.3a, u bloku 89B, u zahvatu DUP-a "Bečići, a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekata, koji je izradio "Geodesk" d.o.o. Budva, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-3054, 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 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

Božović Duško, Božović Mira i Bojović Marijana, svi iz Čačka, obratili su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1889/1, od 09.07.2018. godine, za legalizaciju bespravni objekata br. 1 i 2, izgrađenih na katastarskoj parceli br. 637/2 KO Bečići.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, koji je izradio "Geodesk" d.o.o. Budva, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-3054, od 10.07.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - parcelacija po DUP-u, kat.parcele br. 637/2 KO Bečići, urađen od strane "Geodesk" d.o.o. Budva, br. 207/2018, od 09.11.2018. godine, ovjeren u Upravi za nekretnine - PJ Budva, br. 053-104-5250, od 19.12.2018. godine;

- Rješenje Uprave za nekretnine - PJ Budva, br. 954-104-U-1268/2019, od 14.03.2019. godine, kojim se dozvoljava promjena upisa, na kat.parceli 637/2 KO Bečići, površine 292m², tako da je novo stanje kat.parcele br. 637/2 KO Bečići, površine 187m² i kat.parcela 637/4 KO Bečići, površine 105m²;



- Ugovor o fizičkoj diobi kat.parcele 637/2 KO Bečići, zaključen između Božović Duška i Božović Mire iz Čačka, kao jedne ugovorne strane i Bojović Marijane iz Požege, kao druge ugovorne strane UZZ br.559/2019 ovjeren kod notara Branke Vuksanović iz Budve;

- List nepokretnosti - prepis br. 603, od 01.08.2019. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja za po 1/2 na zemljištu na kat. parceli br. 637/2 KO Bečići, upisani Božović Duško i Božović Mira iz Čačka, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba - postojanje objekta 1, porodična stambena zgrada, površine 67m², sa stambenim prostorom PD1, površine 52 m² u prizemlju i objekat br. 2 - porodična stambena zgrada, površine 54 m² sa stambenim prostorom PD1, površine 41 m² u prizemlju izgrađenih bez građevinske dozvole i dijlom na tuđem zemljištu;

- Rješenje Uprave za nekretnine - PJ Budva, broj 954-104-U-6858/19, od 11.12.2019. godine, kojim je izvršena promjena upisa podataka u listu nepokretnosti 603 KO Bečići, na nepokretnosti označenoj kao parcela 637/2, po kulturi pašnjak 2 klase, površine 187 m², sukorišćenje Božović Duška i Božović Mire, za po 1/2, na način što se navedena parcela upisuje kao dvorište površine 120 m² i zgrada 1 - porodična stambena zgrada, površine 67 m². U zgradi 1 na predmetnoj parceli, površine 67 m², u osnovi, spratnosti P, upisuje se PD1 - stambeni prostor površine 52 m², kao i da je zgrada 1 na parceli 637/2 KO Bečići građena bez odobrenja.

Sa parcele 637/2 KO Bečići, briše se zabilježba postojanja objekata br. 1 i 2, upisana rješenjem tog organa, broj 954-104-U-6120/18, a iz lista nepokretnosti 1167, 944 i 1381 KO Bečići, briše se zabilježba postojanja objekta 1, površine 67 m², a ostaje upisana zabilježba objekta 2 koji je u međuvremenu postao objekat 1 na parceli 637/4 KO Bečići;

- List nepokretnosti - prepis br. 603, od 24.01.2020. godine, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja za po 1/2 na zemljištu na kat. parceli br. 637/2 KO Bečići, upisani Božović Duško i Božović Mira iz Čačka, kao i nosioci prava susvojinje za po 1/2 na porodičnoj stambenoj zgradi izgrađenoj na predmetnoj parceli površine u osnovi 67 m² sa stambenim prostorom PD1, površine 52 m² u prizemlju, bez tereta i ograničenja;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-161/2, od 15.10.2019. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-103 od 15.10.2019.godine, kojom se potvrđuje da su Božović Duško i Božović Mira, u cjelosti, izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-161/2, od 15.10.2019. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-2569/10, od 15.10.2019. godine, da su investitori Božović Duško i Božović Mira, platili dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli 637/2 KO Bečići, a po obračunu broj 386/19 od 02.10.2019. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-213-2128, od 17.10.2019. godine, da su investitori Božović Duško i Božović Mira, izmirili dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;



- Izjava Božović Duška i Božović Mire, da su odgovorni za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, ovjerena kod Notara Branke Vuksanović iz Budve, br. OVP 3804/2019, od 09.08.2019. godine.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnog stambenog objekta br. 1, broj 06-062-U-1889/1, od 09.07.2018. 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) izjavu vlasnika objekta neto površine do 200m², ovjerena od strane ovlašćenog lica, da je odgovoran a štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Uvidom u DUP "Bečići", u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da kat. parcela br. 637/2 KO Bečići, površine 187 m², čini dio urbanističke parcele br. 89.3A, u bloku 89B, na kojoj je planiran objekat maksimalne preporučene spratnosti P+5, kao i da pripadajući urbanistički parametri za navedenu kat. parcelu su: maksimalna površina u osnovi objekata 112,20 m² (Iz=0,60) i maksimalna BRGP objekta 561 m² (Ii=3,0).

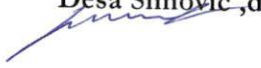
Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni stambeni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se, shodno članu 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta br.1, 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



SEKRETAR,
Stevo Davidović



Dostavljeno :

- Podnosiocu zahtjeva
- 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-1889/9/845-2018, od 21.10.2019.godine, su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog stambenog objekta br.1, spratnosti P, izgrađenog na katastarskoj parceli 637/2 KO Bečići, koja čini dio urbanističke parcele br.89.3a, u bloku 89B, u zahvatu DUP-a „Bečići“.

SMG - stanovanje manje gustine – jednorodnično stanovanje (spratnost P+4). Planirani indeks zauzetosti je 0.60, a planirani indeks izgrađenosti je 3.00)

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. Sugerise 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 ko te 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 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 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.

