



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-677/9-2018.
Budva, 22.12.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Mićović Dragića iz Budve, broj 06-062-U-677/1, od 30.05.2018. 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, 11/19 i 82/20) 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 MIĆOVIĆ DRAGIĆU iz Budve, legalizacija bespravno izgrađenog stambenog objekta, spratnosti Su+P+1+Pk, ukupne neto površine 457,60 m², na katastarskoj parceli br. 560/8 KO Bečići, koja čini dio urbanističke parcele br. 87.9, u zahvatu DUP-a "Bečići.
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

Mićović Dragić iz Budve, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-677/1, od 30.05.2018. godine, za legalizaciju stambenog objekta, izgrađenog na na katastarskoj parceli br. 560/8 KO Bečići.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, broj 023/18, od 06.02.2018. godine, koji je izradio "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-327, od 06.02.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - obračun bruto površina objekta na kat. parceli br. 560/8 KO Bečići, broj 116/18B, od 30.04.2018. godine, koji je izradio "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, prema kojem ukupna bruto površina objekta iznosi 560,41 m², spratnosti: Su+P+1+Pk;



- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima - parcelacija po DUP-u na kat. parcelama br. 560/8, 560/10, 560/16, 560/25, 560/28 i 560/32 KO Bečići, broj 299/18, od 05.09.2018. godine, koji je izradio "GEOMIŠO" d.o.o. Budva;

- Glavni projekat izvedenog stanja, broj A 30/2019, od 04.12.2019. godine, koji je izradio "DOMUS-INŽENJERING" d.o.o. Berane;

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta izvedenog stanja, broj 184/19, od 12.12.2019. godine, koji je izradio "MEDMEX ARCHITECTS" d.o.o. Rožaje;

- Izvještaj analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 560/8 KO Bečići, UP87, blok 87A, DUP "Bečići", koji je izradio "Feth Studio" d.o.o. Rožaje, elektronski potpisan dana 15.12.2019. godine;

- List nepokretnosti - prepis br. 815, od 20.12.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli br. 560/8 KO Bečići, kao i na objektu br. 1, izgrađenog na predmetnoj kat. parceli, u cjelosti, upisan Mićović Dragić, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba - "objekat građen bez građevinske dozvole";

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/21-140/2, od 26.10.2021. godine, u kojem je tačkom 1 utvrđeno da Mićović Dragić nema obavezu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni stambeni objekat na kat. parceli br. 560/8 KO Bečići, jer je imenovani za neto površinu od 457,64 m² stambenog objekta, izmirio shodno Ugovoru broj 0104-2948/1, od 22.09.2010. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/21-103/2, od 14.12.2021. godine, kojom se potvrđuje da je Mićović Dragić, na osnovu rješenja broj 11-430/2140/2, od 26.10.2021. godine i Ugovora broj 0104-2498/1, od 22.09.2010. godine, izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija za bespravni objekat na kat. parceli br. 560/8 KO Bečići;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-4309/8, od 05.02.2020. godine, da je investitor Dragić Mićović platio naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 560/8 KO Bečići, a po obračunu broj 36/20, od 31.01.2020. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj OPUV-21-411/20-93, od 03.02.2020. godine, da je investitor izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnog stambenog objekta, broj 06-062-U-677/1, od 30.05.2018. 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, 63/18, 11/19 i 82/20), 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, 11/19 i 82/20), 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) izvještaj o pozivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 5) izjava revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²;
- 6) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog Zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500 m² i izjavu revidenta da je objekta stabilan isiguran za upotrebu.

Upoređujući urbanističke parametre zadate DUP-om "Bečići" za UP 87.9, u bloku 87A i bruto površine izgrađenog objekta na kat. parceli br. 560/8 KO Bečići, utvrđeno je da je postojeći objekat izgrađen u skladu sa pripadajućim urbanističkim parametrima, s obzirom da je površina osnove objekta (175,83 m²) manja od maksimalne zadate Planom (189,98 m²), kao i BRGP izgrađenog objekta koja iznosi 560,41, m², a Planom zadata iznosi 953,12 m². Spratnost izgrađenog objekta (Su+P+1+Pk) je takođe manja od max spratnosti date Planom.

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se, u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravno izgrađenog stambenog objekta, na kat. parceli br. 560/8 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 urbanizam,
Danijela Marotić**



**Samostalni savjetnik I,
Deša Simović, dipl. pravnik**



**v.d. SEKRETAR,
Filip Popović**



Dostavljeno:

- Mićović Dragiću
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske 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-677/9-2018 od 22.12.2021. godine su:

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog stambenog objekta, spratnosti Su+P+1+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli 560/8 KO Bečići, koja čini dio urbanističke parcele br. 87.9, u bloku 87A, u zahvatu DUP-a Bečići.

SMG - stanovanje manje gustine – apartmansko stanovanje (spratnost P+4). Planirani indeks zauzetosti je 0.59, a planirani indeks izgrađenosti je 2.96)

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 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 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, 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 posadenog 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 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.