



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-161/5-2018.
Budva, 20.01.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Nikčević Milice iz Budve, broj 06-062-U-161/1, od 17.03.2018. godine, na osnovu člana 154 stav 3, člana 158 i člana 167, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17) i člana 18 i 116 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 NIKČEVIĆ MILICI iz Budve, legalizacija bespravno izgrađenog dijela na stambenom objektu (potkrovlja), neto površine 106 m², ukupne spratnosti objekta P+2+Pk, koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 944 KO Bečići, koja čini urbanističku parcelu br. 90.11, u bloku 90C, u zahvatu DUP-a "Bečići".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog dijela stambenog objekta, u zahvatu 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

Nikčević Milica iz Budve, obratila se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj, zahtjevom broj 06-062-U-161/1, od 17.03.2018. godine, za legalizaciju bespravnog dijela stambenog objekta izgrađenog na katastarskoj parceli br. 944 KO Bečići.

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

- Građevinska dozvola - rješenje broj 06-02-U-112/35, od 10.04.2014. godine, kojim je Nikčević Milici iz Budve, odobrena rekonstrukcija sa ciljem dogradnje i nadogradnje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. 90.11, u bloku br.90C, koju čini katastarska parcela br. 944 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići", bruto površine 329,05 m² (postojeći objekat 99,40 m² + dogradnja i nadogradnja 203,10 m²), spratnosti objekta: P+2;
- Elaborat snimanja i etažne razrade posebnog dijela - potkrovlja objekta, koji je izradio "GEOMIŠO," d.o.o. Budva, broj 047/18, od 20.02.2018. godine i ovjeren u Upravi za nekretnine - PJ Budva, broj 953-104-478/18, od 20.02.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - obračun bruto površina objekta, prema kojem ukupna bruto površina kompletnog objekta iznosi 448,88 m², spratnosti P+2+Pk;

- Glavni projekat - faza arhitekture, koji je izradio "Atrium" d.o.o. Budva, elektronski potpisan dana 05.11.2019. godine;

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj 2617/19, koji je izradio "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica, elektronski potpisan dana 12.11.2019. godine;

- Izvještaj analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog dijela objekta izgrađenog na kat. parceli br. 944 KO Bečići, UP90.11, blok 90C, DUP "Bečići", od 01.03.2019. godine, koji je izradio Grđevinske konstrukcije - Bijelić Đorđe iz Kotora,

- List nepokretnosti - prepis br. 400, od 14.01.2022. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 944 KO Bečići, kao i nosilac prava svojine na stambenom objektu br. 1 izgrađenom na predmetnoj parceli, u cjelosti upisana Nikčević Milica, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava" upisana je zabilježba postojanja stambenog prostora PD7 površine 106 m² u potkrovlju objektu - "bez građevinske dozvole";

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva, broj 11-430/21-166/2, od 14.12.2021. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/21-106/2, od 17.12.2021. godine, kojom se potvrđuje da je Nikčević Milica iz Budve, izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/21-166/2, od 14.12.2021. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 21-5166/1, od 20.12.2021. godine, da je Nikčević Milica platila naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, shodno obračunu br. 50/20, od 07.02.2020.godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj UPUV-21-411/21-1684/2, od 20.12.2021. godine, da je Nikčević Milica izmirila obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj organ zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog dijela stambenog objekta, br. 06-062-U-161/1, od 17.03.2018. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 6 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17), 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 Crne Gore" 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.

Poređenjem zadatih urbanističkih parametara za urbanističku parcelu i dostavljenih podataka koji se odnose na bruto površinu postojećeg objekta na kat. parceli br. 944 KO Bečići, utvrđeno je da je izgrađeni objekat izveden u skladu sa DUP-om "Bečići", s obzirom da je na urbanističkoj parceli br. 90.11, u bloku 90 C, koju čini katastarska parcela br. 944 KO Bečići, planirana izgradnja objekta maksimalne površine u osnovi 403,33 m², maksimalne bruto građevinske površine objekta 2.016,65 m² i preporučene spratnosti P+4.

Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni dio objekta izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravno dijela stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 944 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,
Desa Simović, dipl. pravnik**



**SEKRETAR,
Filip Popović**

Dostavljeno:

- Nikčević Milici
- 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-161/5-2018 od 20.01.2022. godine su:



SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravno izgrađenog stambenog objekta (potkrovlja), ukupne spratnosti objekta P+2+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 944 KO Bečići, koja čini urbanističku parcelu br. 90.11, u bloku 90C, u zahvatu DUP-a Bečići.

Namjena: Jednoporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima (SM- stanovanje manje gustine)

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 kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi 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, 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 osvjjetljenje, 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.