



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: UPI-06-332/22-372/9
Budva, 12.04.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Simić Ilije iz Loznice, broj UPI-06-332/22-372/1 od 17.06.2022. godine, a 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, 82/20, 86/22 i 04/23) 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 **SIMIĆ ILIJI** iz Loznice, legalizacija bespravnog stambenog objekta br. 2, neto površine 247,49 m², spratnosti Su+P+1+Pk izgrađenog na kat. parceli br. 145/3 KO Bečići, koja čini dio urb. parcele br. 123.1, u bloku 123 u zahvatu DUP-a "Bečići"
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt - Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-65/1 od 31.03.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, spratnosti Su+P+1+Pk izgrađenog na kat. parceli br. 145/3 KO Bečići, UP 123.1, blok 123 u zahvatu DUP-a "Bečići"
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled 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

Simić Ilija iz Loznice, obratio se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI-06-332/22-372/1 od 17.06.2022. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 145/3 KO Bečići.

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

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - etažna razrada objekta na kat. parceli 145/3 KO Bečići, urađen od strane "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, broj: 109/19 od 20.07.2019. godine i koji je ovjeren u Upravi za nekretnine – PJ Budva, dana 26.08.2019. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - bruto površina objekta na kat. parceli br. 145/3 KO Bečići, koji je urađen od strane "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, broj: 109/19B od 19.07.2019. godine, prema kojem ukupna bruto površina iznosi 34,26 m² (suteren) + 100,31 m² (prizemlje) + I sprat 107,12 m² (I sprat) + 103,23 m² (potkrovlje), ukupno **344,92 m²**;

- Izvještaj revidenta "MMK CONTROL" D.O.O. BAR, broj 270-21, od 21.07.2022. godine, o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano:

- Da je stambeni objekat izgrađen na kat. parceli br. 145/3 KO Bečići, koja čini dio urbanističke UP 123.1, u bloku 123, u zahvatu DUP-a „Bečići“; - U dijelu usklađenosti objekta sa namjenom parcele tj. lokacije revident je konstatovao da je objekat stambene namjene i usklađen je sa namjenom lokacije u DUP-u;

- U dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, revident je konstatovao da je objekat u potpunosti usklađen sa opštim uslovima za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, u odnosu na veličinu i oblik urbanističke parcele, jer ga je planer u potpunosti prihvatio;

- U dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je konstatovao da je objekat na osnovu plana usklađen sa građevinskom i regulacionom linijom i javnom površinom;

- U dijelu usklađenosti objekta sa urbanističkim parametrima, revident je konstatovao da površina urb. parcele br. 123.1, u bloku 123 iznosi 1027,99 m², a površina kat. parcele br. 145/3 KO Bečići iznosi 222 m²; da zadati urbanistički parametri za dio urb. parcele br. 123.1, u bloku 123 (površina kat. parcele br. 145/3 KO Bečići iznosi 222 m²) iznose: Indeks zauzetosti- 0,60; Indeks izgrađenosti- 3,00; ukupna BRGP objekta: 666 m², spratnosti objekta: P+4; P+5, a da ostvareni urb. parametri za objekat iznose: Indeks zauzetosti: 0,45; Indeks izgrađenosti: 1,40; ukupna BRGP objekta iznosi 310,66 m² i spratnosti objekta : Su+P+1+Pk;

- Da se postojeći bespravni objekat ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;

- Prikaz sa orto foto snimka (vertikalni i kosi snimci) – web sajt Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (prilog 1);


- Prikaz sa orto foto snimka - geoportala Uprave za katastar i državnu imovinu (prilog 2);

- Foto elaborat koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta (prilog 3);

- Grafički prilozi iz plana DUP-a "Bečići" za urbanističku parcelu br. 123.1, u bloku 123;

- Izjavu revidenta "MMK CONTROL" d.o.o Bar, od 21.07.2022. godine, da je izgrađeni objekat u potpunosti u skladu sa važećim planskim dokumentom DUP "Bečići" i da se MOŽE legalizovati;
- Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti objekta, bespravnog sagrađenog objekta na kat. parceli broj 145/3 KO Bečići, broj 42/22 od 21.11.2022. godine, koji je izradio "VESING" d.o.o. Bar i izjava da je gore navedeni objekat podoban za upotrebu;



- 
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, 11-430/22-165/2, od 11.11.2022. godine, kojim je Simić Ilija utvrđena naknada za bespravni stambeni objekat, površine od 247,49 m², spratnosti Su+P+1+Pk izgrađenog na kat. parceli 145/3 KO Bečići;
 - Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, broj UPUV 11-419/22-88/2 od 30.11.2022. godine, kojim se potvrđuje da je Simić Ilija, u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, za bespravni stambeni objekat, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/22-165/2 od 11.11.2022. godine;
 - Potvrda “Regionalni vodovod Crnogorsko primorje” d.o.o. Budva, broj 22-4387/9, od 29.11.2022. godine, da je investitor Simić Ilija, platio naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 145/3 KO Bečići, a po obračunu broj 518/22 od 27.10.2022. godine;
 - Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/22-1463/2 od 06.12.2022. godine, da je investitor izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
 - Akt - Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-65/1 od 31.03.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 145/3 KO Bečići, koja čini UP 123.1, u bloku 123, u zahvatu DUP-a “Bečići”;
 - List nepokretnosti - izvod broj 914 od 08.03.2023. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ - Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli broj 145/3 KO Bečići i kao nosilac prava svojine na stambenom objektu br. 2, izgrađenom na predmetnoj parceli, u cjelosti upisan Simić Ilija iz Loznice, a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima - Opis prava” upisana je dana 14.11.2019. godine, zabilježba za porodičnu stambenu zgradu, “objekat dograđen bez građevinske dozvole”.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta, broj UPI-06-332/22-372/1, od 17.06.2022. 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, 82/20, 86/22 i 04/23), 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, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbani sanaciju;
- 2) 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);
- 3) 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.

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, 82/20, 86/22 i 04/23), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 2, na katastarskoj parceli broj 145/3 KO Bečići, te je i odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

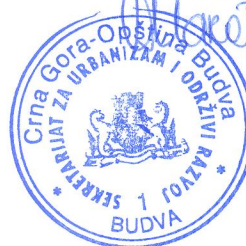
PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 4,00 € uplatom na žiro račun Opštine Budva br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

**Rukovodilac Sektora za opšte,
pravne i kadrovske poslove
Desa Simović, dipl. pravnik**

Dostavljeno:

- Simić Iliji;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta;
- Arhivi.

**Prav.d. SEKRETAR, a
Stevo Davidović**





Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403 820, arhitekta@budva.me

Broj: 22-332/23-65/1
Budva, 31.03.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI 06-332/22-372/8 od 10.03.2023.godine
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI 06-332/22-372/8 od 10.03.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog stambenog objekta, spratnosti Su+P+1+Pk, izgrađenog na k.p. 145/3 KO Bečići, UP 123.1, blok 123, u zahvatu DUP-a "Bečići" („Službeni list CG – opštinski propisi" br: 01/09).

Glavni gradski arhitekta Vam ovim putem nakon razmatranja vašeg zahtjeva, a u skladu sa članom 154 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata („Službeni list Crne Gore" br: 64/17, 44/18, 63/18,11/19 i 82/20), dostavlja smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta.

SMJERNICE:

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, spratnosti Su+P+1+Pk, izgrađenog na k.p. 145/3 KO Bečići, UP 123.1, blok 123, u zahvatu DUP-a "Bečići".

Planirana namjena po DUP-u „Bečići“:

SMG - stanovanje manje gustine – jednorodnično stanovanje (spratnost P+5 - 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.

Prilikom obrade fasada izbjegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnik bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker,...). Svi krovovi su kosi, krovni pokrivač mediteran crijep, nagib krovnih ravni iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

Uslovi za ogradjivanje 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 otvoriti jedino prema unutrašnjosti parcele.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanisticke 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 posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja.

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.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja:

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

S poštovanjem,

Kontakt osoba:

Lidija Mikijelj – Samostalni savjetnik I

lidija.mikijelj@budva.me

+382 33-403 821

Dostavljeno:

- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj
- Spisi predmeta
- a/a

