



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 06-332/23-332/8  
Budva, 20.10.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Sokić Danila i Sokić Petra iz Bečića, broj UPI 06-332/23-332/1, od 12.06.2023. 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 **SOKIĆ DANILU I SOKIĆ PETRU iz Bečića**, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, neto površine 73,88 m<sup>2</sup>, spratnosti Su+P+1+Pk, izgrađenog na dijelu novoformirane kat. parcele br. 316/1 KO Bečići, koja čini dio urbanističke parcele br. 126.3, u bloku 126, 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 br. 2 u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, br. 22-332/23-187/1 od 20.10.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, izgrađenog na dijelu novoformirane kat. parcele br. 316/1 KO Bečići, UP 126.3, blok 126, u zahvatu DUP-a "Bečići".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela 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**

Sokić Danilo i Sokić Petar iz Bečića, obratili su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj UPI 06-332/23-332/1, od 12.06.2023. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, spratnosti Su+P+1+Pk, na kat. parceli br. 316/1 KO Bečići.

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

- Fotokopija građevinske dozvole – rješenje Opštinskog odjeljenja za urbanizam, građevinarstvo, komunalno – stambene poslove i katastar, broj 06-061-U-1551/188, od 19.09.1990. godine, kojim je Sokić Momčilu iz Bečića, odobrena izgradnja porodične stambene zgrade u Bečićima, i to: suteran: 31,60 m<sup>2</sup> + prizemlje: 97,74 m<sup>2</sup> + sprat: 95,17 m<sup>2</sup> + tavan: 33,11 m<sup>2</sup>, po projektima za građevinske radove, elektriку, vodovod i kanalizaciju, broj 215/90 na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest. zem. 964/3 KO Bečići, odnosno po novom katastru parcela br. 316/2 KO Bečići. Spratnost objekta je S+P+1;
- Fotokopija Elaborata originalnih terenskih podataka – etažna razrada posebnih djelova porodične stambene zgrade br. 2 na kat. parceli br. 316 KO Bečići, urađen od strane "GEO FRIENDS" D.O.O. PODGORICA, br. P-070, od 26.08.2015. godine, zaveden u Upravi za nekretnine – PJ Budva, pod brojem 953-104-1576, dana 27.08.2015. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta br. 1, 2, 3 i 4 izgrađenih na kat. parceli br. 316 KO Bečići, urađen od strane "GEO FRIENDS" D.O.O. BUDVA, od avgusta 2020. godine, prema kojem ukupna bruto površina objekta br. 1, izgrađenog na kat. parceli br. 316 KO Bečići iznosi: prizemlje:  $148 \text{ m}^2$  + I sprat:  $148 \text{ m}^2$  + potkrovlje:  $121 \text{ m}^2$ , a površina objekta br. 2 iznosi: suteran:  $101 \text{ m}^2$  + prizemlje  $109 \text{ m}^2$  + I sprat  $109 \text{ m}^2$  + potkrovlje  $101 \text{ m}^2$ ;
- Elaborat parcelacije po DUP-u "Bečići" katastarskih parcela br. 316 i 315/2 obje KO Bečići, odnosno urbanističke parcele br. 126.3, urađen od strane "RAS COMPANY" D.O.O. BUDVA, br. 149/2021, od 11.09.2021. godine, zaveden u Upravi za katastar i državnu imovinu PJ – Budva, pod brojem 917-104-DJ-1670/21, od 29.10.2021. godine, i ovjeren dana 29.10.2021. godine;
- Izvještaj revidenta "MONOLIT PROJEKT" D.O.O. Budva, br. 20, od 15.09.2021. godine o postojanju bespravnog stambenog objekta br. 2 na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta br. 2 sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano:
  - Da je predmet izvještaja dogradnja i nadogradnja stambenog objekta br. 2, u suvlasništvu Sokić Danila i Petra, na kat. parceli br. 316 KO Bečići, bruto površine  $420 \text{ m}^2$ , spratnosti Su+P+1+Pk, u sastavu urb. parcele br. 126.3, u bloku 126, u zahvatu DUP-a „Bečići“;
  - U dijelu usklađenosti objekta sa namjenom parcele tj. lokacije revident je konstatovao da se izgrađeni objekat br. 2 nalazi u zoni koja je predviđena za stambenu izgradnju i da isti ne ugrožava parcelaciju, jer ne izlazi iz katastarske i urbanističke parcele po DUP-u "Bečići";
  - U dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, revident je konstatovao da je regulacija na urbanističkoj parceli br. 126.3, u bloku 126 ugrožena, ali ne predmetnim objektom, već objektom br. 2, na kat. parceli br. 312 KO Bečići i objektom br. 3, na kat. parceli br. 316/1 KO Bečići;
  - U dijelu usklađenosti objekta sa urbanističkim parametrima, revident je konstatovao da površina urbanističke parcele br. 126.3, u bloku 126 iznosi  $1660,66 \text{ m}^2$ , a površina katastarske parcele br. 316 KO Bečići, koja ulazi u sastav iste urbanističke parcele iznosi  $931 \text{ m}^2$ ; da zadati urbanistički parametri za urbanističku parcelu br. 126.3, u bloku 126 iznose: Indeks zauzetosti: 0,60; Indeks izgrađenosti: 3,18; ukupna BRGP objekata:  $5278,48 \text{ m}^2$ , spratnosti objekata: P+5, a da ostvareni urbanistički parametri za sve objekte na kat. parceli br. 316 KO Bečići iznose: Indeks zauzetosti: 0,32 (ukupna površina pod objektima  $303 \text{ m}^2$ ); Indeks izgrađenosti: 0,95; ukupna BRGP svih objekata iznosi  $883 \text{ m}^2$  (BRGP objekta br. 2 iznosi  $420 \text{ m}^2$ ) i spratnosti objekta br. 2: Su+P+1+Pk;
  - Da se postojeći bespravni objekat br. 2 ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.
- Izjava revidenta "MONOLIT PROJEKT" D.O.O. BUDVA, od 15.09.2021. godine, da je stambeni objekat br. 2 na kat. parceli br. 316 KO Bečići, **izgrađen u skladu** sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a "Bečići", za dio urb. parcele br. 126.3, u bloku 126;
- Izvještaj o ispitivanju statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta Sokić Danila i Petra, izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 316 KO Bečići, koji je izradio "MONOLIT PROJEKT" D.O.O. BUDVA, broj 61 od 07.09.2023. godine, i izjava da je gore navedeni objekat stabilan, seizmički siguran i podoban za upotrebu;



- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, 11-430/23-148/2, od 14.08.2023. godine, kojim je Sokić Danilu i Petru iz Bečića, utvrđena naknada za bespravni dio stambenog objekta, površine od 73,88 m<sup>2</sup>, spratnosti S+P+1+Pk, izgrađenog na kat. parceli br. 316/1 KO Bečići;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. UPUV 11-419/23-46/2 od 14.09.2023. godine, kojom se potvrđuje da su Sokić Danilo i Petar, na osnovu rješenja br. 11-430/22-148/2, od 14.08.2023. godine, u cjelosti izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - urbana sanacija, za dio bespravnog stambenog objekta, neto površine 254,21m<sup>2</sup>, od kojih je 73,88 m<sup>2</sup> nelegalno;
- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", br. 23-2853/9, od 13.09.2023. godine, da su investitori Sokić Danilo i Petar, platili naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (Sl. list Crne Gore br. 56/16), povodom legalizacije dijela bespravnog objekta br. 2, izgrađenog na kat. parceli br. 316/1 KO Bečići, a po obračunu broj 294/23 od 03.07.2023. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, br. UPUV-21-411/23-1477/2 od 14.09.2023. godine, da su investitori Sokić Danilo i Petar izmirili obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
- Sastavni dio ovog rješenja su Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, br. 22-332/23-187/1 od 20.10.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, izgrađenog na dijelu novoformirane kat. parcele br. 316/1 KO Bečići, UP 126.3, blok 126, u zahvatu DUP-a "Bečići".
- List nepokretnosti - izvod br. 465 od 02.10.2023. godine, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 316/1 KO Bečići, uknjiženi Sokić Danilo, Kljajić Milenka, Sokić Petar i Sokić Radomir, a da su kao nosioci prava susvojine u obimu prava za po 1/2 na porodičnoj stambenoj zgradi br. 2, izgrađenoj na predmetnoj kat. parceli, upisani Sokić Danilo i Sokić Petar iz Bečića. U predmetnom listu nepokretnosti na porodičnoj stambenoj zgradi br. 2 u rubrici "podaci o teretima i ograničenjima - opis prava" upisan je teret dana 01.02.2016. godine, "prekoračenje građevinske dozvole";
- Saglasnost Sokić Radomira i Kljajić Milenke iz Pljevalja, broj UZZ 836/2023, od 11.09.2023. godine, ovjerena kod notara Mitrović Milene iz Budve, da Sokić Danilo i Petar, mogu legalizovati djelove porodične stambene zgrade br. 2, označene kao PD1, PD2, PD3 i PD4, na kat. parceli br. 316/1 KO Bečići.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, broj UPI 06-332/23-332/1 od 16.06.2023. 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 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) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog Zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500 m<sup>2</sup> u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, utvrđeno je da je dio predmetnog objekta 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 dijela bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 2, izgrađenog na novoformiranoj kat. parceli br. 316/1 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**



POV.d. SEKRETAR

Steve Davidović



**Dostavljeno:**

- Sokić Danilu i Sokić Petru;
- Petrović Radmili;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta;
- Arhivi.



Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

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

Broj: 22-332/23-187/1

Budva, 20.10.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI 06-332/23-332/7 od 22.09.2023.godine

Predmet: Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Aktom broj UPI 06-332/23-332/7 od 22.09.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta br.2, izgrađenog na dijelu novoformirane k.p. 316/1 KO Bečići, UP 126.3, blok 126, 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 dijela bespravnog stambenog objekta br.2, izgrađenog na dijelu novoformirane k.p. 316/1 KO Bečići, UP 126.3, blok 126, u zahvatu DUP-a "Bečići".

#### Planirana namjena po DUP-u „Bečići“:

**SS – višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima** – (spratnost P+5 - planirani indeks zauzetosti je 0.60, a planirani indeks izgrađenosti je 3.18)

#### 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,...). Krovovi ovih objekata 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 ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanisticke parcele:

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, preporučuju se vrste koje ne dostižu velike dimenzije. Pri izboru biljnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

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](mailto:lidija.mikijelj@budva.me)

+382 33 403 821

Dostavljeno:

- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj (7 primjeraka)
- Spisi predmeta
- a/a

v.d. Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.

