

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za urbanizam**  
**i održivi razvoj**

Broj: 06-062-U-1183/9-2018.

Budva, 20.05.2020. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Kažanegra Radmile i Kažanegra Ivana iz Budve, broj 06-062-U-1183/1, od 02.07.2018. 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 **KAŽANEGRA RADMILI I KAŽANEGRA IVANU iz Budve**, legalizacija bespravno izgrađenog apartmanskog objekta (označen u listu nepokretnosti kao objekat br. 2), neto površine 821,19 m<sup>2</sup> + garažni prostor 203 m<sup>2</sup>, ukupne spratnosti Su+P+3+Krovna terasa, na dijelu katastarske parcele br. 542 KO Sveti Stefan, koji čini dio urbanističke parcele br. 24, u okviru bloka 19, u zahvatu DUP-a "Kamenovo - Vrijesno", a u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekata, koji je izradio "GEO-METAR" d.o.o. Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-5041, od 03.12.2018. godine; Projektom izvedenog stanja, sa elektronskim potpisom od 22.08.2019. godine, koji je izradio "Atrium" d.o.o. Budva i Revizijom istog, broj 1933/19, od avgusta 2019. godine, koju je izradio "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog apartmanskog objekta br.2 u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz DUP-a "Kamenovo-Vrijesno".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta br.2 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**

Kažanegra Radmila i Kažanegra Ivan iz Budve, obratili su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1183/1, od 02.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta, br.2 izgrađenog na dijelu katastarske parcele br. 542 KO Sveti Stefan.

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

- Elaborat snimanja i etažne razrade predmetnog objekta, koji je izradio "GEO-METAR" d.o.o. Podgorica, ovjeren kod Uprave za nekretnine - PJ Budva, pod brojem 953-104-5041, od 03.12.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanja bruto površina po etažama objekta br. 2, na kat. parcelama br. 542/1 i 544/1 KO Sveti Stefan, koji je izradio "GEO ALT" d.o.o. Podgorica, od 13.12.2018. godine, prema kojem je ukupna bruto površina objekta 1278,07 m<sup>2</sup> (Šuteran - garažni prostor: 257,88 m<sup>2</sup> + Prizemlje: 235,65 m<sup>2</sup> + I sprat: 240,12 m<sup>2</sup> + II sprat: 251,22 m<sup>2</sup> + III sprat: 254,08 m<sup>2</sup> + Krovna terasa: 39,12 m<sup>2</sup>);



- Projekat izvedenog stanja, u elektronskoj formi CD-u, sa elektronskim potpisom projektanta od 22.08.2019. godine, koji je izradio "Atrium" d.o.o. Budva i reviziji istog, broj 1933/19, od avgusta 2019. godine, koju je izradio "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica;
  - Izjava revidenta "Sedam-Ing" d.o.o. Podgorica, da je apartmanski objekat, na kat.parceli br. 542 KO Sveti Stefan, spratnosti S+P+3+Krovna terasa, izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta, od 12.10.2019. godine;
  - Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-134/2, od 12.09.2019. godine;
  - Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-75/1 od 08.10.2019.godine, kojom se potvrđuje da su imenovani, u cjelosti, izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-134/2, od 12.09.2019. godine;
  - Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 19-2645/7, od 22.10.2019. godine, da su investitori platili naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 542 KO Sveti Stefan, a po obračunu broj 415/19, od 18.10.2019. godine;
  - Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj 21-213-2144, od 24.10.2019. godine, da je Kažanegra Ivan, izmirio obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema;
  - Rješenje Uprave za nrekretnine - PJ Budva br. 954-104-U-5966/18, od 26.10.2018. godine, kao dokaz o riješenim imovinsko - pravnim odnosima, na dijelu zemljišta (dio kat.parcele 544/1, u površini 13m2) na kojem je objekat izgrađen, a na osnovu vansudskih poravnanja UZZ 510/18, od 15.05.2018.godine, UZZ 521/18, od 17.05.2018. godine i saglasnosti UZZ 628/18, UZZ 764/18, UZZ 998/18 i UZZ 1210/18;
  - List nepokretnosti - prepis br. 112, od 14.05.2020. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 542 KO Sveti Stefan, kao i nosioci prava susvojinje na objektu, za po 1/2, na porodičnoj stambenoj zgradi br. 1, izgrađenoj na istoj, upisani Kažanegra Ivan i Kažanegra Radmila iz Budve, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilježba "postojanja objekta br. 2, zgrada apartmanskog stanovanja površine 236 m2 , sa posebnim djelovima objekta PD1, PD2, PD3, PD4, PD5, PD24, na osnovu elaborate "Geo- Metar" d.o.o. Podgorica;
- Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije bespravnog objekta, broj 06-062-U-1183/1, od 02.07.2018. 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) projekat izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m<sup>2</sup> koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;
- 5) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m<sup>2</sup>;
- 6) izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m<sup>2</sup>;
- 7) 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 naprijed navedeno, kao i da je uvidom u DUP "Kamenovo - Vrijesno", u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno da kat. parcela br. 542 KO Sveti Stefan, površine 483 m<sup>2</sup>, čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku br. 19 na kojoj je planiran izgrađeni objekat br.2 (označen u Planu kao dio objekta br.4) maksimalne spratnosti G+P+3, maksimalne površine u osnovi 503 m<sup>2</sup> i maksimalne BRGP objekta 2516 m<sup>2</sup> utvrđeno je da su objekat br.2 na kat.parceli 542 KO Sveti Stefan i objekat br. 2 na kat.parceli 541 KO Sveti Stefan, urađeni u skladu sa zadatim urbanističkim parametrom Plana izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, to su se u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta, br.2, 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

*D. Marotić*  
Samostalni savjetnik I,

Desa Simović, dipl. pravnik

Dostavljeno :

- Podnosiocima zahtjeva
- Uprava za nekretnine - PJ Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu





Na osnovu smjernica DUP-a „Kamenovo – Vrijesno“ (Službeni list CG – opštinski propisi 19/10), sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-1183/9-2018 od 20.05.2020. godine su

## SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda bespravno izgrađenog apartmanskog objekta, spratnosti Su+P+3+ krovna terasa, izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 542 KO Sveti Stefan, koji čini dio urbanističke parcele br.24, u okviru bloka 19, u zahvatu DUP-a „Kamenovo-Vrijesno“.

**TH – površine za hotele** (Planirani indeks zauzetosti 0.71, planirani indeks izgrađenosti 3.07)

### **Uslovi za arhitektonsko oblikovanje**

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvari korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja. Potreban je veći stepen profesionalizacije pri projektovanju i izboru pristupa u obnovi seoskog graditeljskog nasljeđa. U cilju očuvanja identiteta paštrovskih sela, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala.

### **Ograđivanje urbanističke parcele**

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi mogu se ograđivati uz sljedeće uslove:

- parcele se mogu ograđivati ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine do 1,6 m (računajući od kote trotoara ili konačno nivelisanog i uredenog terena),
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0,90 m računajući od kote trotoara, zbog objezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- ograda se postavlja na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ograđuje,
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ograđuje.

### **Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele**

*Površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - hoteli i apart hoteli - (TH)*

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina vršiti po principima uređenja parkovskih površina, a rješenjem obezbjediti prepoznatljivost i ekskluzivnost svakog pojedinačnog hotela i turističkog naselja. 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 betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom u zavisnosti od uslova definisanih u poglavlju 5. *Uslovi za uređenje prostora*. 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 izbor sadnog materijala i parterno uređenje prilagoditi funkciji bazena i zaštititi njegove konstrukcije. Parkinge popločavati prije svega kamenim pločama, ali je moguća i primjena drugih materijala: betonske, behaton ploče, štampani beton ili raster elementi beton-trava, a 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. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.