



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-1639/15-2018

Budva, 05.04.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Šuković Tatjane iz Podgorice, broj 06-062-U-1639/1 od 06.07.2018. 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 Šuković Tatjani iz Podgorice, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, neto površine 38,75 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1+Pk izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 549/1 KO Sveti Stefan, koja čini dio urb. parcele br. 17, u bloku 19 u zahvatu DUP-a "Kamenovo - Vrijesno"
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela stambenog bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt - Smjernice v.d. Glavnog gradskog arhitekta, broj 22-332/23-63/1 od 29.03.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, izgrađenog na dijelu kat. parceli br. 549/1 KO Sveti Stefan, koji čini dio urb. parcele br. 17, u bloku 19 u zahvatu DUP-a "Kamenovo – Vrijesno"
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**

Šuković Tatjana iz Podgorice, obratila se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1639/1 od 06.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br. 2, izgrađenog na dijelu katastarske parcele broj 549/1 KO Sveti Stefan..

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

- Građevinska dozvola - rješenje Opštinskog odjeljenja za urbanizam, građevinarstvo, komunalno-stambene poslove i katastar, broj: 06-061-U-1135/111 od 22.08.1991. godine, kojim se odobrava Šuković Tatjani i Knežević Dragoljubu iz Budve izgradnja individualno-stambenog objekta u Pržnu - Sv. Stefanu, na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest. zem. 674/2, 675 K.O. Pržno, dio parcele 546, 547, 548 i parcela 549 K.O. Sveti Stefan, razvijene građevinske bruto površine, prizemlje – 116,51 m<sup>2</sup> + sprat 112,67 m<sup>2</sup> + potkrovlje 68,24 m<sup>2</sup>.

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – parcelacija, snimanje i etažna razrada objekta 1 i 2 na kat. parceli 549/1 KO Sveti Stefan, urađen od strane "GEOS" d.o.o. Podgorica, broj: 237/18 od 07.06.2018. godine i koji je ovjeren u Upravi za nekretnine – PJ Budva, dana 22.06.2018. godine, sa zabilježbom "objekti su već bili razrađeni i evidentirani u listu nepokretnosti;
- Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja objekta – bruto površine, na kat. parceli br. 549/1 KO Sveti Stefan, koji je urađen od strane "GEOS" d.o.o. Podgorica, broj: 363/18 od 09.08.2018. godine, prema kojem ukupna bruto građevinska površina objekta br. 1 iznosi 69,57 m<sup>2</sup> (prizemlje) i **objekta br. 2** iznosi 231,16 m<sup>2</sup> (prizemlje 72,83 m<sup>2</sup> + I sprat 81,15 m<sup>2</sup> + potkrovlje 77,18 m<sup>2</sup>);
- Izvještaj revidenta "Spitfajer" d.o.o Podgorica, br. L-12/1 od 28.07.2022. godine, o postojanju bespravnog stambenog objekta br. 2 na kat. parceli br. 549/1 KO Sveti Stefan, na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta br. 2 sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kojem je konstatovano sledeće:
  - Izvještajem je utvrđeno da su bespravni stambeni objekti br. 1 i br. 2 izgrađeni na kat. parceli br. 549/1 KO Sveti Stefan, koja svojim većim dijelom čini urbanističku parcelu br. 17, u bloku 19, u zahvatu DUP-a "Kamenovo - Vrijesno". Navedeno je da je prema listu nepokretnosti površina kat. parcele br. 549/1 KO Sveti Stefan iznosi 271 m<sup>2</sup> i da su na istoj upisani objekat br. 1 koji se uklanja i objekat br. 2, ukupne neto površine 183 m<sup>2</sup>.
  - U Izvještaju revident navodi da zadati urbanistički parametri za ovu urbanističku parcelu iznose: indeks zauzetosti 0,41; indeks izgrađenosti 1,46, da maksimalna bruto građevinska površina objekata za pripadajući dio urb. parcele iznosi 395,66 m<sup>2</sup>, maksimalna spratnost objekta P+2+Pk; a da ostvareni urbanistički parametri za pripadajući dio urb. parcele (za objekat br. 2) iznose: indeks zauzetosti 0,27; indeks izgrađenosti 0,85, bruto građevinska površina objekta br. 2 iznosi 231,16 m<sup>2</sup>, a spratnost objekta br. 2 je P+1+Pk.
  - U dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele odnosno lokacije, revident je utvrdio da je predmetna zona DUP-om planirana za stanovanje manje gustine u zoni pretežne legalizacije, maksimalne spratnosti P+2+Pk, kao i da postojeći objekat br. 2 ima namjenu stanovanja i spratnost P+1+Pk.
  - U dijelu usklađenosti izgrađenog objekta sa pravilima parcelacije, revident je utvrdio da je objekat br. 2 svojim površinama ne premašuje dozvoljene parametre zadate DUP-om „Kamenovo- Vrijesno“ u pogledu indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti.
  - U dijelu usklađenosti izgrađenog objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, odnosa sa susjednim parcelama i pozicije objekta u odnosu na javne površine, revident je utvrdio da je objekat br. 2 izgrađen u skladu sa zadatom građevinskom i regulacionom linijom, a da objekat br. 1 dijelom izlazi van granica urb. parcele i ne razmatra se u ovom izvještaju.
  - U Izvještaju je takođe utvrđeno da se objekat br. 2 koji je predmet legalizacije ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.
  - Prikaz objekata br. 1 i br. 2 na orto foto snimku (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 br. 2 (prilog 3);
- Izjavu revidenta “Spitfajer” doo Podgorica, od 28.07.2022. godine, da je bespravni **stambeni objekat br. 2** izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjericama važećeg planskog dokumenta DUP-a „Kamenovo- Vrijesno“;
- Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti objekta, bespravno sagrađenog objekta br. 2 na dijelu kat. parcele broj 549/1 KO Sveti Stefan, broj 16/04 od 02.12.2022. godine, koji je izradio “CONSIS” d.o.o. Budva i izjava da je gore navedeni objekat stabilan i siguran podoban za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, 11-430/22-157/2, od 25.10.2022. godine, kojim je Šuković Tatjana utvrđena naknada za dio bespravnog stambenog objekta br. 2, površine od 38,75 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1+Pk izgrađenog na kat. parceli 549/1 KO Sveti Stefan;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, broj UPUV 11-419/22-83/2 od 15.12.2022. godine, kojim se potvrđuje da je Šuković Tatjana, u cjelosti izmirila naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, za bespravni dio stambenog objekta br. 2, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/22-157/2 od 15.12.2022. godine;
- Potvrda “Regionalni vodovod Crnogorsko primorje” d.o.o. Budva, broj 22-4461/10, od 06.02.2023. godine, da je investitor Šuković Tatjana, platila naknadu od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije bespravnog dijela stambenog objekta br. 2, izgrađenog na kat. parceli br. 549/1 KO Sveti Stefan, a po obračunu broj 619/22 od 09.12.2023. godine;
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/23-49/2 od 06.02.2023. 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 22-332/23-63/1 od 29.03.2023. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na kat. parceli br. 549/1 KO Sveti Stefan, koja čini dio urb. parcele br. 17, u bloku 19, u zahvatu DUP-a “Kamenovo – Vrijesno”;
- List nepokretnosti - prepis broj 116 od 27.02.2023. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ – Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat. parceli broj 549/1 KO Sveti Stefan i kao nosilac prava svojine na stambenom objektu br. 2, izgrađenom na predmetnoj parceli, u cjelosti upisana Šuković Tatjana iz Podgorice, a u rubrici “Podaci o teretima i ograničenjima – Opis prava” upisana je dana 26.02.2014. godine, zabilježba za stambeni prostor, označen kao PD 3 , “prekoračenje dozvole” i za porodičnu stambenu zgradu br. 2 “ objekat nema upotrebnu dozvolu.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog dijela stambenog objekta, broj 06-062-U-1639/1 od 06.07.2018. 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, 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 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, 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 dijela bespravno izgrađenog stambenog objekta br. 2, na katastarskoj parceli broj 549/1 KO Sveti Stefan, 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  
Deša Simović, dipl. pravnik**

RO. v.d. SEKRETAR, a

Stevo Davidović



**Dostavljeno:**

- Šuković Tatjana;
- 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: 22-332/23-63/1

Budva, 29.03.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-U-1639/14-2018 od 24.02.2023.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-U-1639/14-2018 od 24.02.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta br.2, spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na k.p. 549/1 KO Sveti Stefan, na dijelu UP 17, blok 19, u zahvatu DUP-a "Kamenovo-Vrijesno" („Službeni list CG – opštinski propisi” br: 19/10).

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 dijela bespravnog stambenog objekta br.2, spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na k.p. 549/1 KO Sveti Stefan, na dijelu UP 17, blok 19, u zahvatu DUP-a "Kamenovo-Vrijesno".

Planirana namjena po DUP-u „Kamenovo-Vrijesno“:

**SM1 - stanovanje manje gustine** sa jednoporodičnim i višeporodičnim niskim i srednje visokim objektima

#### 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 ostvaruje 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 naslijeđa. U cilju očuvanja identiteta paštrovskih sela, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker,...). Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje. Krovovi objekata su kosi - nagiba 18-23° ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni nagibu. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susjednu parcelu, niti na drugi objekat.

Ograde mogu biti od kovanog gvožđa, ili pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonske galanterije – “balustera” za balkonske i stepenišne ograde, “žardinjera” u obliku labuda, betonskih “saksija” koje imitiraju one iz starog Rima, “antičkih” stubova i stubića za pergole, itd. Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati u stilu tradicionalne arhitekture.

#### Uslovi za 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 ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

#### Uslovi za 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, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i 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. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

#### Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade.

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
- Spisi predmeta
- a/a



v.d. Glavni gradski arhitekta  
Jelena Lazić, M. Arch.