



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca broj 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: ++382 33 699 039, urbanizam.bd@budva.me

Broj: UPI -06-332/23-693/12  
Budva, 22.01.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Filip Olge koju zastupa advokat Nevenka Martinović iz Budva, broj UPI -06-332/21-693/1 od 02.11.2023. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta broj 1 izgrađenog na kat. parceli br. 546/2 KO Bečići, na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17,44/18,63/18,11/19 I 82/20) i člana 6 stav 2 i člana 104 stav 1 i 5 Zakona o upravnom postupku ("Sl.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. **Usvaja se zahtjev** Filip Olge koju zastupa advokat Nevenka Martinović iz Budva, broj UPI -06-332/21-693/1 od 02.11.2023. godine **pa se ODOBRAVA** legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br.1 izgrađenog na kat. parceli br. 546/2 KO Bečići.
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta izgrađenog na katstarskoj parceli 546/2 KO Bečići, koji je urađen od strane Geoins d.o o Budva koji je ovjeren pred nadležnom Upravom za nekretnine pod poslovnim brojem 919-104-UPI-6385/23 od 19.09.2023godine
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta broj 1 izgrađenog na kat. parceli br. 546/2 KO Bečići, u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio-ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a Bečići, izdate od strane glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva aktom broj 22-332/24-148/2od 01.11.2024.godine
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih objekata sa smjernicama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenjau, u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji .

### O b r a z l o ž e n j e

Filip Olga se preko punomoćnika advokata Nevenke Martinović iz Budve obratila ovom sekretarijatu zahtjevom broj UPI -06-332/21-693/1 od 02.11.2023. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta br.1 izgrađenog na kat. parceli br. 546/2 KO Bečići.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Elaborat originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta izgrađenog na katstarskoj parceli 546/2 KO Bečići, koji je urađen od strane Geoins d.o o Budva koji je ovjeren pred nadležnom Upravom za nekretnine pod poslovnim brojem 919-104-UPI-6385/23 od 19.09.2023godine
- Elaborat originalnih terenskih podataka- snimanje bruto površina objekata, koji je urađen od strane Geoins d.o o Budva broj 48/23 od 18.09.2023.godine
- Prepis lista nepokretnosti broj 474 KO Bečići izdat od Uprave za nekretnine dana 08.07.2024.godine
- Izvještaj revidenta "MMK Control" d.o.o.Bar o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenost istih sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta,
- Izvještajem je utvrđeno da je na predmetnoj lokaciji izgrađen objekat broj 1 spratnosti S+P +1+Pk na urbanističkoj parceli 81.30 u bloku 81E u obuhvatu DUP-a Bečići, da objekat ima prekoracenje u odnosu na izdato odobrenje za gradnju u površini od 22m<sup>2</sup> u suterenu,prizemlju i na spratu a da je

potkrovlje izgrađeno bez odobrenja za gradnju ali da je predmetna dogradnja i nadogradnja izvršena u skladu sa parametrima važećeg planskog dokumenta.

- Na osnovu navedenog revident je zaključio da je objekat dozgrađen u skladu sa planskim dokumentom.

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, " Timprojekt" doo Budva broj 7-2/22 od 19.02.2022. godine da je objekti broj 1 izgrađen na katastarskoj parceli 546/2 KO Bečići stabilan i siguran za upotrebu
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/24-105 od 31.12.2024.godine , kojom se potvrđuje da je Filip Olga u cjelosti izmirila naknadu za urbanu sanaciju za bespravni dio objekta izgrađenog na katastarskoj parceli 546/2 KO Bečići
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodostajevanja, broj 24-5337/11 od 16.01.2025.godine izdata od JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje " Budva ,
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda da je investitor izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, broj UP-UV-21/411/25-06/2 od 14.01.2025.godine

Članom 154 stav 3., 4., 6. i 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( "Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) , 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 paramteri 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 istog zakona propisano je da je da nakon što se utvrdi da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu tog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona, dužan je da uputi poziv podnosiocu zahtjeva za legalizaciju , da u roku od 120 dana od dana prijema poziva, dostavi dokumentaciju propisanu ovim članom .

Kako je podnosilac zahtjeva, dostavio traženu dokumentaciju u ostavljenom roku , i nakon uvida u istu i pribavljenih smjernica Glavnog gradskog arhitekta u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata , utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekata, 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.

**Samostalni savjetnik I**

**Milena Antović**  
*Antovic*

**10.v.d.POMOĆNIK SEKRETAR-a**

**Milica Mazarak**  
*Milica Mazarak*

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za nekretnine P.J. Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivi







Crna Gora  
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta  
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 699 043, arhitekta@budva.me

Broj: 22-332/24-148/2  
Budva, 01.11.2024.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: UPI-06-332/23-693/8 od 30.07.2024.godine  
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj UPI-06-332/23-693/8 od 30.07.2024.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog objekta br. 1, izgrađenog na k.p. 546/2 KO Bečići, UP 81.30, blok 81E, 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 uskladjivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta br.1, koji je izgrađen na k.p. 546/2 KO Bečići, UP 81.30, blok 81E, u zahvatu DUP-a "Bečići".

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

**SMG - stanovanje manje gustine** – jednorodnično stanovanje ( spratnost P+3 - planirani indeks zauzetosti je 0.56, a planirani indeks izgrađenosti je 2.25)

#### 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. Sugerije 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 karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker,...). Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

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

+382 33 699 043

Dostavljeno:

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

v.d. Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.

