



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +38233699039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: UPI 06-332/24-650/8/160

Budva, 30.09.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Zavadskii Aleksandra iz Ruske Federacije, broj UPI 06-332/24-650/1 od 02.10.2024. godine, na osnovu člana 235a stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni 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

ODBIJA SE ZAHTJEV **ZAVADSKII ALEKSANDRA iz Ruske Federacije**, broj UPI 06-332/24-650/1 od 02.10.2024. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta (stana PD3 na etaži suterena), spratnosti 1P+P+1+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 127/1 KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br. 57, u bloku B2, u zahvatu DUP-a »Petrovac - šira zona«, **kao neosnovan.**

O b r a z l o ž e n j e

Zavadskii Aleksandr iz Ruske Federacije, zahtjevom broj UPI 06-332/24-650/1 od 02.10.2024. godine, obratio se ovom Sekretarijatu, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta (stana PD3 na etaži suterena), spratnosti 1P+P+1+Pk, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 127/1 KO Petrovac.

Uz predmetni zahtjev imenovani je dostavio:

- Fotokopiju elaborata originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta izgrađenog na kat. parceli br. 127/1 KO Petrovac, urađen od strane “GeoDesk” doo Budva, br. 06/24 od 28.01.2024. godine, zaveden u Upravi za nekretnine- PJ Budva pod brojem 919-104- UPI-1273/24 dana 07.03.2024. godine i ovjeren dana 27.05.2024. godine.

U zapisniku dostavljenog elaborata navedeno je da je **na suterenskoj etaži objekta, evidentirana promjena površina na posebnim djelovima PD1, PD2 i PD3, zatvaranjem dijela postojećih terasa, dok se gabarit u osnovi objekta nije promijenio.**

U tabeli “staro stanje” u objektu na kat. parceli br. 127/1 KO Petrovac, upisani su stambeni prostori na etaži suterena: PD1 površine 34 m², PD2 površine 44 m² i PD3 površine 46 m², a u tabeli “novo stanje” istog elaborata površina stambenih prostora PD1 iznosi 35 m², PD2 iznosi 51 m² i **PD3 iznosi 53 m²**. Stambeni prostori PD1 i PD2 su u vlašništvu Nikolaeva Sofie, a **PD3 u vlasništvu Zavadskii Aleksandra.**

- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta izgrađenog na kat. parceli br. 127/1 KO Petrovac, urađen od strane “GeoDesk” doo Budva od 22.02.2024. godine, prema kome **ukupna bruto površina objekta iznosi 947,78 m²**, odnosno prema etažama: suteran 247,21 m², prizemlje 252,71 m², 1. sprat 237,89 m², potkrovlje 209,97 m².

Nakon što je utvrđeno da uz zahtjev nije dostavljena kompletna dokumentacija propisana članom 156 stav 2 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), imenovanom je upućen poziv za dopunu zahtjeva broj UPI 06-332/24-650/2 od 07.10.2024. godine, kojim je tražena dostava dokumentacije koja nedostaje.

Postupajući po predmetnom pozivu, u prilogu akta broj UPI 06-332/24-650/3 od 04.11.2024. godine i broj UPI 06-332/24-650/4 od 24.03.2024. godine, imenovani je dostavio:

- List nepokretnosti - izvod br. 686 KO Petrovac, izdat od strane Uprave za nekretnine- PJ Budva, dana 17.03.2025. godine, u kome je na kat. parceli br. 127/1 KO Petrovac, površine 444 m², kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu upisani An Aleksandrova Elena (obim prava 1/4), Bolotov Aleksandrovič Roman (obim prava 1/4) i Nikolaeva Sofia (obim prava 1/2).

U predmetnom listu nepokretnosti upisano je dvorište površine 188 m² i porodična stambena zgrada, površine u osnovi 256 m², spratnosti 1P+P+3, u kojoj je na etaži suterena upisan stambeni prostor PD3 površine 53 m², koji je u svojini Zavadskii Aleksandr, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisan je teret za PD3 "Rekonstrukcija i dogradnja bez dozvole" (datum upisa 10.03.2025. godine).

- Notarski zapis izjave broj UZZ 1269/24 od 01.11.2024. godine, za legalizaciju posebnog dijela PD3 u objektu na kat. parceli br. 127/1 KO Petrovac i upis istog u list nepokretnosti br. 686 KO Petrovac, sačinjen i ovjeren kod notara Knežević Dalibora.

- **Izveštaj revidenta "Smart studio" doo Podgorica, br. 09-1/25, od 10.01.2025. godine, o postojanju posebnih djelova PD1, PD2 i PD3 u bespravnom objektu na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta u kome je konstatovano:**

- Da je porodična stambena zgrada, kao i posebni djelovi PD1, PD2 i PD3, izgrađena na kat. parceli br. 127/1 KO Petrovac, koja čini urb. parcelu br. 57, u bloku B2, u zahvatu DUP-a "Petrovac- šira zona";
- Da u dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, namjena objekta je porodična stambena zgrada koja je u skladu sa namjenom površina koja je planirana DUP-om (stanovanje);
- Da u dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, objekat je sagrađen na kat. parceli br. 127/1 KO Petrovac, površine 444 m², koja čini urb. parcelu br. 57, u bloku B2;
- Da u dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, planom je prepoznat postojeći objekat ukupne bruto površine 688 m², koji je predviđen za zadržavanje u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, kao i da objekti koji su zatečeni ispred građevinske linije, ne mogu da se rekonstruišu ili nadziduju. Prema dostavljenom elaboratu bruto površina, predmetni objekat je veće površine u odnosu na površinu planom zatečenog postojećeg stanja;
- Da u dijelu usklađenosti objekata sa urbanističkim parametrima, kat. parcela br. 127/1 KO Petrovac čini urbanističku parcelu br. 57, u bloku B2, u zahvatu DUP-a "Petrovac- šira zona", čija površina iznosi 446 m², da planom zadati urb. parametri iznose: Indeks zauzetosti: 0,35, Indeks izgrađenosti: 1,00; BRGP objekta: 446 m² i spratnosti objekta: Su+P+2, a da **ostvareni urb. parametri iznose: Indeks zauzetosti: 0,57; Indeks izgrađenosti: 2,12; BRGP objekta: 947,78 m², spratnosti Su+P+1+Pk;**

- Da se objekat koji je predmet legalizacije ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
- Prikaz objekta na orto foto snimku dostupnom na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma, gde se objekat može evidentirati (prilog 1);
- Prikaz objekta na orto foto snimku iz 2018. godine sa Geoportala Uprave za nekretnine, gde se objekat može evidentirati (prilog 2);
- Postojeće stanje objekata i lokacije- foto elaborat koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta (prilog 3);

- **Izjavu revidenta "Smart studio" doo Podgorica**, da porodična stambena zgrada sa posebnim djelovima PD1, PD2 i PD3, na kat. parceli br. 127/1 KO Petrovac, **nije izgrađen** u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta DUP-a "Petrovac-šira zona", za urbanističku parcelu br. 57, u bloku B2.

Uz dostavljeni Izvještaj revidenta "Smart studio" doo Podgorica, dostavljena je fotokopija rješenja Opštinskog odjeljenja za urbanizam Opštine Budva, br. 06-061-U-530/24 od 31.05.1994. godine, kojim se Simić Nenadu iz Varvarina, odobrava izgradnja porodične stambene zgrade u Petrovac, na građevinskoj parceli br. 127/1 KO Petrovac, razvijene građevinske bruto površine 728,86 m² (suteran 219,92 m² + prizemlje 197,80 m² + sprat 177,92 m² + potkrovlje 133,22 m²). Spratnost objekta je S+P+1+Pk.

Obzirom da je geometar u ovjerenom geodetskom elaboratu etažne razrade objekta na kat. parceli br. 127/1 KO Petrovac, od 27.05.2024. godine, konstatovao da je na suterenskoj etaži došlo do promjene površina PD1, PD2 i PD3, zatvaranjem dijela postojećih terasa, da se na dostavljenim fotografijama na etaži suterena djelimično uočavaju zatvorene terase, a na orto foto snimku dostupnom na internet stranici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore uočavaju otvorene natkrivene terase, ovaj Sekretarijat je imenovanom uputio poziv za dopunu zahtjeva br. UPI 06-332/24-650/5 od 02.04.2025. godine, kojim je tražena dostava izjašnjenje revidenta da li se promjene nastale rekonstrukcijom dijela (stanova PD1, PD2 i PD3) objekta, nalaze na ortofoto snimku resornog Ministarstva.

Postupajući po predmetnom pozivu, u prilogu akta br. UPI 06-332/24-650/6 od 06.05.2025. godine, dostavljeno je Izjašnjenje revidenta "Smart studio" doo Podgorica, od 05.05.2025. godine, da na datom ortofoto snimku dostupnom na stranici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizam i državne imovine Crne Gore, postojeći objekat na kat. parceli br. 127 KO Petrovac je evidentiran, ali da se na etaži suterena uočavaju djelimično otvorene terase koje su naknadno potpuno zatvorene, kao i da se gabarit predmetnog objekta nije promjenio što je konstatovano u geodetskom elaboratu.

Kako je članom 235a stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 04/23), propisano da se za objekte / dijelove objekta koji se nalaze na ortofoto snimku iz člana 155 ovog Zakona, mogu podnijeti zahtjevi za legalizaciju nadležnom organu lokalne uprave, a kako je geodetskim elaboratom i izjašnjenjem revidenta „Smart studio“ doo Podgorica od 05.05.2025. godine, utvrđeno naprijed navedeno, imenovani je aktom broj UPI 06-332/24-650/7 od 26.06.2025. godine, obaviješten da će, u skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), zahtjev broj UPI 06-332/24-650/1 od 02.10.2024. godine, biti odbijen kao NEOSNOVAN.

Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, broj UPI 06-332/24-650/7 od 28.06.2025. godine, imenovanom je poslato putem pošte i isto mu je uredno uručeno dana 28.06.2025. godine (dokaz: povratnica).

Predmetnim aktom, imenovanom je, takođe, data mogućnost da se, u skladu sa članom 111 i 112 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), može izjasniti o rezultatima ispitnog postupka, u pisanoj formi, u roku od 5 (pet) dana od dana prijema istog, ali se u ostavljenom roku, nije izjasnio.

Imajući u vidu naprijed navedeno, a shodno odredbama člana 235a stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), predmetni zahtjev je odbijen kao neosnovan i odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti 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.

DOSTAVLJENO:

- Zavadskii Aleksandru
- Direktoratu za
inspekcijski nadzor
- Arhivi

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

v.d. SEKRETAR
Mirjana Medenica

