



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca broj 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451-287, urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-062-u-3398/11  
Budva, 25.09.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Sergey Busorgina i Samoylova Julie, broj 06-062-u-3398/1 od 16.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1264/2 KO Petrovac i bespravnog nestambenog objekta broj 2 izgrađenog na istoj katastarskoj parceli koja čini urbanističku parcelu 16 u bloku B12 u okviru DUP-a Petrovac šira zona 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** Sergey Busorgina i Samoylova Julie, broj 06-062-u-3398/1 od 16.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1264/2 KO Petrovac i bespravnog nestambenog objekta broj 2 izgrađenog na istoj katastarskoj parceli koja čini urbanističku parcelu 16 u bloku B12 u okviru DUP-a Petrovac šira zona
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekata na kat. parceli br. 1264/2 KO Petrovac, koji je urađen od strane "Geooffice" doo Podgorica ovjeren u nadležnoj katastarskoj evidenciji pod brojem 953-104-2317 dana 11.10.2019.godine, na osnovu kog je u nadležnoj katastarskoj evidenciji u listu nepokretnosti broj 81 KO Petrovac izvršen upis objekta broj 1 sa zabilježbom "objekat je građen uz prekoračenje odobrenja u osnovi 14m<sup>2</sup>" i zabilježbom postojanja objekta broj 2-pomoćna zgrada
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta broj 1 i bespravnog nestambenog objekta broj 2 izgrađenog na katastarskoj parceli 1264/2 KO Petrovac, u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata iz DUP-a Petrovac-šira zona, izdate od strane glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva aktom broj 22-332/22-137/1 od 25.08.2022.godine
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnih objekata sa smjernicama iz tačke 4 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

Sergey Busorgin i Samoylova Julia preko punomoćnika Roganović Slavice iz Budve su se obratili ovom sekretarijatu zahtjevom broj 06-062-u-3398/1 od 16.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta br.1 koji je izgrađen na katastarskoj parceli 1264/2 KO Petrovac i bespravnog nestambenog objekta broj 2 izgrađenog na istoj katastarskoj parceli koja čini urbanističku parcelu 16 u bloku B12 u okviru DUP-a Petrovac šira zona

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije:

- Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta –etažna razrada objekata na kat. parceli br. 1264/2 KO Petrovac, koji je urađen od strane "Geooffice" doo Podgorica ovjeren u nadležnoj katastarskoj evidenciji pod brojem 953-104-2317 dana 11.10.2019.godine,
- Elaborat bruto površina bespravnih objekata na kat. parceli br. 1264/2 KO Petrovac, koji je urađen od strane "Geooffice" doo Podgorica broj 14-04/21 od 01.04.2021.godine

- Izvještaj revidenta " RMA Inženjering" doo Nikšić ,o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenost izgrađenog bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima/ smjernicama važećeg planskog dokumenta ,
- Prepis lista nepokretnosti broj 81 KO Petrovac u kom je izvršen upis objekta broj 1 sa zabilježbom " objekat je građen uz prekoračenje odobrenja u osnovi 14m" i zabilježbom postojanja objekta broj 2- pomoćna zgrada
- Foto elaborat
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala ,
- Prikaz sa orto foto snimka – MORT

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, " RMA inženjering" doo Nikšić broj 124/05-22 od 29.05.2022. godine da su objekti broj 1 i pomoćna zgrada broj 2 izgrađeni na katastarskoj parceli 1264/2 KO Petrovac Budva stabilni i sigurni za upotrebu
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj UPUV 11-419/23-45/2 od 12.09.2023.godine , kojom se potvrđuje da su Busorgin Sergey i Smolova Julja u cjelosti izmirili naknadu za urbanu sanaciju, shodno Rješenju tog organa broj 11-430/23-153/2 od 23.08.2023.godine
- Potvrda kojom se dokazuje da je investitor regulisao doprinose za izgradnju regionalnog vodovodnog vodosnadbjevanja, broj 21-4148 od 12.07.2022.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-21/411/22-1098/2 od 27.07.2022.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

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za katastar i državnu imovinu P.J. Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivi

R.O.v.d.SEKRETAR-a

Stevo Davidović





Crna Gora  
Opština Budva

**Služba glavnog gradskog arhiteke**

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,

Telefon +382 33 403-820,

e-mail: [arhitekta@budva.me](mailto:arhitekta@budva.me)

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
o=Opština Budva,  
2.5.4.97=VATME-02005409,  
serialNumber=41896,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2022.08.25 09:42:34 +02'00'

Broj: 22-332/22-137/1

Budva, 25.08.2022.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza: Akt broj: 06-062-u-3398/10 od 16.08.2022.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje smjernica

Aktom broj 06-062-u-3398/10 od 16.08.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za izdavanje smjernica za postupak legalizacije bespravnog objekta br.1 i pomoćnog objekta br.2, izgrađenih na k.p. 1264/2 KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br.16, u bloku B12, u zahvatu DUP-a "Petrovac – šira zona" („Službeni list CG – opštinski propisi” br: 24/08).

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 objekta br.1 i pomoćnog objekta br.2, izgrađenih na k.p. 1264/2 KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br.16, u bloku B12, u zahvatu DUP-a "Petrovac – šira zona".

Planirana namjena po DUP-u „Petrovac – šira zona“:

**Stanovanje** (spratnost P+1 - planirani indeks zauzetosti je 0.27, a planirani indeks izgrađenosti je 0.55)

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 primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Prilikom materijalizacije objekta, izbjegavati materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem (bijela, bež, siva, oker, ...). Krovovi su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Uslovi za ogradjivanje urbanističke parcele:

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,50m, računajući od kote trotoara, transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom ogradom do visine 1,40m. 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 koje se postavljaju na granici parcele moraju imati pismenu saglasnost susjeda. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,50m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvoriti samo ka unutrašnjosti parcele. Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled i sl.)

Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke 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. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. 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. 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. 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 nisto drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

Na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° predlaže se izgradnja objekata koji kaskadno prati liniju terena. Istovremeno se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji obezbeđuje zasad manjeg rastinja (pomorande, oleanderi i slično).

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja:

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema kriterijumu za stanovanje 1,5 PM/stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu.

S poštovanjem,

v.d. Glavni gradski arhitekta  
Vladan Stevovic, M. Arch.s.r.

Kontakt osoba:

Lidija Mikijelj – Samostalni savjetnik I

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

+382 33 403 820

Dostavljeno:

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