



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 06-332/24-667/2  
Budva, 26.12.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, postupajući po zahtjevu Drakulović Biljane za legalizaciju bespravne zgrade u ugostiteljstvu, spratnosti Su+P izgrađenog na kat. parceli br. 83/1 KO Prijedor I, na osnovu člana 104 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17) i člana 157 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore" broj 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) donosi sledeće:

### R J E Š E N J E

1. **PREKIDA SE** postupak pokrenut po zahtjevu Drakulović Biljane za legalizaciju bespravne zgrade u ugostiteljstvu, spratnosti Su+P izgrađenog na kat. parceli br. 83/1 KO Prijedor I, do stupanja na snagu Odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore.
2. Postupak kod ovog Sekretarijata će se nastaviti kada stupi na snagu odluka o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore, u vezi sa čim će ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti a u roku od 20 dana od dana stupanja na snagu odluke, pozvati podnosioca zahtjeva da dostavi dokaze propisane članom 158 stav 1 i 5 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 064/17).

### O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva obratila se Drakulović Biljana sa zahtjevom za legalizaciju bespravne zgrade u ugostiteljstvu, spratnosti Su+P izgrađenog na kat. parceli br. 83/1 KO Prijedor I.

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija :

- Kopija Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu snimanja objekta i etažne razrade objekata izgrađenih na kat. parcelama br. 83/1, 284/1, 285/1, 285/3, 286/3 i 561/1 KO Prijedor I, koji je urađen od strane "Geo metar" doo Podgorica, br. 3-123/18 od 10.04.2018.godine, ovjeren u Upravi za nekretnine- PJ Budva, pod brojem 953-104-1601/18 dana 31.05.2018. godine.
- Kopija Elaborata obračuna bruto površina objekata izgrađenih na kat. parcelama br. 83/1, 284/1, 285/1, 285/3, 286/3 i 561/1 KO Prijedor I, koji je urađen od strane "Geo metar" doo Podgorica, br. 3-116/23 od 30.05.2023.godine,
- List nepokretnosti br. 224 KO Prijedor I, u kome je upisana kat.parcela 83/1 KO Prijedor I, dvorište površine 191m<sup>2</sup> i zgrade u ugostiteljstvu površine 260m<sup>2</sup>.  
U rubrici tereti i ograničenja upisana je zabilježba " **morsko dobro**" i zabilježba " Zabilježba postojanja objekta 1 - zgrade u ugost. pov.257 m<sup>2</sup>, spratnosti SP sa PD1 - posl.prost. pov. 236m<sup>2</sup>, PD2 - posl.prost. pov.235m<sup>2</sup>, obj. 1 zgr.apart.stanovanja pov.245m<sup>2</sup> spratnosti SP1KT sa PD1 - garaža kao dio zgrade pov.26,PD2 - garaža kao dio zgrade pov. 26m<sup>2</sup>, PD3 - garaža kao dio zgrade pov.94m<sup>2</sup>, PD4 - posl.prost. pov.26 m<sup>2</sup>, PD5 - apartman pov.49m<sup>2</sup>, PD6 - apartman pov.77m<sup>2</sup>, PD7 - nest.prost. pov.10m<sup>2</sup>, PD8 - apartman pov.15m<sup>2</sup>, PD9 - nest.prost. pov.7m<sup>2</sup>, PD10 - apartman pov.62m<sup>2</sup>, PD11 - apartman pov.96m<sup>2</sup>, PD12 - nest.prost. pov.9m<sup>2</sup>, PD13 - apartman

pov.15 m<sup>2</sup>, objekat br. 1 por.st.zg. pov. 95 m<sup>2</sup> spratnosti P2 sa PD1 - stambeni prostor pov. 67 m<sup>2</sup>, PD2 - stambeni prostor pov. 66 m<sup>2</sup>, PD3 - stambeni prostor pov. 73 m<sup>2</sup>, građen bez građevinske dozvole na parceli 561/1 u pov. od 2 m<sup>2</sup>.”

- Izvještaj revidenta “Medmex architects” doo Rožaje, broj 665-9/24 od 19.09.2024 o postojanju bespravnog dijela objekta na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano:
  - Da se predmetni bespravni objekat nalazi na lokaciji katastarske parcele 83/1 KO Prijedor I koja se nalazi u obuhvatu PPPN Oblano područje. Analizom priloga plana namjene površina predmetna lokacija se nalazi u zoni morskog dobra i označena je kao postojeća izgrađenost. Namjena predmetnog objekta br.1 je zgrada u ugostiteljstvu, te se zaključuje da namjena objekta nije usklađena sa namjenom parcele odnosno lokacije,
  - Da se predmetni bespravni objekat br.1 nalazi na lokaciji katastarske parcele 83/1 KOPrijedor I čija je površina 451m<sup>2</sup> i isti se nalazi u vlasništvu Drakulović Biljane. Predmetni objekat je spratnosti Su+P, bruto površine 548,38m<sup>2</sup>, a neto površine 471m<sup>2</sup>. Površine objekta u osnovi je 257m<sup>2</sup>, da predmetna lokacijaobhvaćena je PPPN Oblano područje a sama lokacija se nalazi u zoni morskog dobra,
  - Da su ostvareni indeksi na nivou katastarske sledeći: Indeks zauzetosti 0,57 i Indeks izgrađenosti 1,22., te su donosi zaključak da nisu ispoštovana pravila parcelacije ,
  - Da se predmetni objekat nalazi na udaljenosti manjoj od 1m u odnosu na susjedne parcele a na udaljenosti od cca 4m od pristupne saobraćajnice. Objekat svojom površinom prelazi granicu katastarske parcele,
  - Objekat se nalazi u zoni Morskog dobra.
  - Da je prema podacima izvedenog objekta Index zauzetosti :0,57 na nivou katastarske parcele, Indkes izgrađenosti: 1,22 na nivou katastarske parcele , BRGP: 548,38m<sup>2</sup> i spratnost objekta: Su+P.
- Prikaz sa orto foto snimka (vertikalni i kosi snimci) – web sajt Ministarstva održivog razvoja i turizma,
- Prikaz sa orto foto snimka – geoportala Uprave za nekretnine Crne Gore
- Foto elaborat koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta
- Izjavu revidenta “Medmex architects” doo Rožaje, od 19.09.2024.godine, da izgrađeni objekat nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima PPPN Obalno područje.

Kako je utvrđeno da objekat nije izgrađen u skladu sa planskim dokumentom, to se postupak prekida do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Shodno priloženoj dokumentaciji i utvrđenom činjeničnom stanju , u skladu sa čl.157.st.3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( “Sl.list Crne Gore “broj 064/17) i člana 104.st.1 Zakona o upravnom postupku( “Sl.list Crne Gore” broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donijeto je Rješenje kao u dispozitivu.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti 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  
Kuljača Andrijana , dipl.pravnik



Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhiva

