



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 06-332/25-178/3/29  
Budva, 30.09.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Šoškić Dragoslava iz Petrovca, broj UPI 06-332/25-178/1, od 24.03.2025. 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 ŠOŠKIĆ DRAGOSLAVA iz Petrovca**, broj UPI 06-332/25-178/1 od 24.03.2025, za legalizaciju dijela bespravnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti P+3, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 458 KO Petrovac, koja čini urbanističku parcelu br. 9, u bloku B3, u zahvatu DUP-a »Petrovac - šira zona«, **kao neosnovan.**

## O b r a z l o ž e n j e

Šoškić Dragoslav iz Petrovca, zahtjevom broj UPI 06-332/25-178/1 od 24.03.2025. godine, obratio se ovom Sekretarijatu, za legalizaciju dijela bespravnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti P+3, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 458 KO Petrovac.

Uz predmetni zahtjev, u dijelu zahtjeva „Podaci o objektu“ imenovani je naveo 1972. godinu kao godinu početka izgradnje objekta, a nastavak: 2018, 2019 i 2025. godinu, i uz isti je dostavio sljedeću dokumentaciju:

- Fotokopiju lista nepokretnosti- prepis br. 440 KO Petrovac, izdat od strane Uprave za nekretnine od 14.03.2025. godine, u kome je na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, površine 198 m<sup>2</sup>, kao nosilac prava svojine na zemljištu i objektu u cjelosti upisan Šoškić Dragoslav. U predmetnom listu nepokretnosti upisano je dvorište površine 37 m<sup>2</sup> i porodično stambena zgrada, površine u osnovi 161 m<sup>2</sup>, spratnosti P+3, a u rubrici „Podaci o teretima i ograničenjima“ upisan je teret za:

- objekat „Prekoračenje građ. dozvole u osnovi“ (datum upisa 21.03.2014. godine),
- PD1 i PD2 „Prekoračenje dozvole“ (datum upisa 21.03.2024. godine),
- PD3 „Nema dozvolu“ (datum upisa 20.05.2024. godine),
- PD4 „Nema dozvolu“ (datum upisa 21.03.2025. godine).

- Fotokopiju elaborata originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta izgrađenog na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, urađen od strane „GeoDesk“ doo Budva, br. 2 od 12.02.2025. godine, zaveden u Upravi za nekretnine- PJ Budva pod brojem 919-104-UPI-984/25 dana 20.02.2025. godine i ovjeren dana 26.02.2025. godine, sa zabilježbom „Prenamjena ?“ i „Razlika u površinama“. U tabeli „staro stanje“ na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, koja je u vlasništvu Šoškić Dragoslava, upisana je porodična stambena zgrada, površine u osnovi 161 m<sup>2</sup>, spratnosti P+2+Pk, a u tabeli „**ново stanje**“, na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, upisana je porodična stambena zgrada, površine u osnovi 161 m<sup>2</sup>, **spratnosti P+3.**

- Izvještaj revidenta "Arh Atelje Casa Design" doo Podgorica, br. 2/25 od 20.03.2025. godine, 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 je stambeni objekat, spratnosti Pr+1, izgrađen na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, koja čini urb. parcelu br. 9, u bloku B3, u DUP-u "Petrovac- šira zona";
- Da u dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, predmetni objekat je izgrađen na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, koja čini urb. parcelu br. 9, u bloku B3, u obuhvatu DUP-a "Petrovac- šira zona" i da je namjena lokacije stanovanje sa djelatnostima, što je u skladu sa namjenom predmetnog objekta;
- Da u dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, predmetni bespravni objekat je izgrađen na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, koja čini urb. parcelu br. 9, u bloku B3, u obuhvatu DUP-a "Petrovac- šira zona";
- Da u dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, predmetni objekat nezadovoljava Zakonsku regulativu udaljenosti od susjedne parcele limitom od 2,5 m<sup>2</sup>, koja je u odnosu na zadatu udaljenost ista daleko manja;
- Da u dijelu usklađenosti objekata sa urbanističkim parametrima, kat. parcela br. 458 KO Petrovac čini urbanističku parcelu br. 9, u bloku B3, u zahvatu DUP-a "Petrovac- šira zona", čija površina iznosi 198 m<sup>2</sup>, da planom zadati urb. parametri iznose: Indeks zauzetosti: 0,40, Indeks izgrađenosti: 1,35; BRGP objekta: 267 m<sup>2</sup> i spratnosti objekta: P+3, a da ostvareni urb. parametri iznose: Indeks zauzetosti: 0,813 (161 m<sup>2</sup>); Indeks izgrađenosti: 2,46; BRGP objekta: 487 m<sup>2</sup>, spratnosti P+3;
- 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 je revident naveo da objekat postoji samo u legalnom dijelu po LN 440, na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, dok se nelegalni dio objekta sa prekoračenjem NE NALAZI na orto foto snimku (prilog 1);**
- Prikaz objekta na orto foto snimku iz 2018. godine sa Geoportala Uprave za nekretnine, gde se objekat može identifikovati (prilog 2);
- Postojeće stanje objekata i lokacije- foto elaborat koji sadrži fotografije fasada bespravnog objekta: prednje i djelimično bočnih (prilog 3);

- Izjavu revidenta "Arh Atelje Casa Design" doo Podgorica, od 20.03.2025. godine, da stambeni objekat, na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, **nije izgrađen** u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta DUP-a "Petrovac- šira zona", za urbanističku parcelu br. 9, u bloku B3.

Uvidom u spise predmeta ovog Sekretarijata, formirane po zahtjevu imenovanog br. 06-062-U-3249/1 od 16.07.2018. godine, a koji je Rješenjem ovog Sekretarijata br. 06-062-U-3249/9-2018 od 05.10.2021. godine, odbijen kao neuredan, utvrđeno je da se u istim nalazi dokumentacija i to:

- Fotokopija rješenja Odjeljenja za privredni budžet Skupštine Opštine Budva, br. 23/ -2359/2 od 10.05.1971. godine, kojim se Šoškić Dolu iz Titograda odobrava izgradnja porodično stambene zgrade na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čestica zemlje 340 KO Petrovac.

- Identifikacija starog na novi katastar urađena od strane sudskog vještaka Đuranović Mladena, dana 15.02.2021. godine, kojom katastarska parcela br. 458 KO Petrovac, predstavlja dio nekadašnje čestice zemljišta br. 340 KO Petrovac.



- Fotokopiju elaborata originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 458 i 471/5 KO Petrovac, urađen od strane **“Cading” doo Bar, br. 222/13 od 25.11.2013. godine**, zaveden u Upravi za nekretnine- PJ Budva pod brojem 953-104-2098, dana 20.12.2013. godine i ovjeren u spisak prijava pod brojem 126/13. **U tabeli “staro stanje” na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, upisan je objekat površine u osnovi 52 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1, a u tabeli “novo stanje” površina objekta u osnovi iznosi 161 m<sup>2</sup> i spratnosti P+1+Pk.**

- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta izgrađenog na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, urađen od strane **“GeoDesk” doo Budva, od 20.10.2018. godine**, prema kome **ukupna bruto površina objekta iznosi 449,18 m<sup>2</sup>, odnosno prema etažama: prizemlje 100,87 m<sup>2</sup> + 1. sprat 190,95 m<sup>2</sup> + potkrovlje 157,36 m<sup>2</sup>.**

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 koji se nalaze na orto-foto snimku iz člana 155 ovog Zakona, mogu podnijeti zahtjevi za legalizaciju nadležnom organu lokalne uprave, a kako je Izvještajem revidenta **“Arh Atelje Casa Design” doo Podgorica, utvrđeno da nelegalni dio objekta sa prekoračenjem na kat. parceli br. 458 KO Petrovac, nije evidentiran na orto foto snimku MORT-a**, kao i činjenicu da je imenovani na zahtjevu za legalizaciju upisao da je nastavak izgradnje objekta rađen 2018, 2019. i 2025. godine, to je aktom broj UPI 06-332/25-178/2 od 01.04.2025. 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), njegov zahtjev biti odbijen kao NEOSNOVAN.

Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, broj UPI 06-332/25-178/2 od 01.04.2025. godine, Šoškić Dragoslavu, poslato je putem pošte, ali je pismeno vraćeno ovom Sekretarijatu, dana 10.04.2025. godine, uz napomenu dostavljača »obavještenje 03.04.2025. godine«. S obzirom da predmetno obavještenje imenovanom nije uručeno, ovaj Sekretarijat mu je uputio novo, takođe putem pošte, dana 14.04.2025. godine, ali je isto ponovo neuručeno vraćeno ovom Sekretarijatu, dana 22.04.2025. godine uz napomenu dostavljača »obavještenje 15.04.2025. godine«.

Shodno odredbama člana 87 Zakona o upravnom postupku (»Službeni list CG«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), predmetni akt je istaknut na Oglasnoj tabli Opštine Budva, dana 25.04.2025. godine, i to u trajanju od 10 (deset) dana, zbog nemogućnosti uručenja istog na drugi način propisan zakonom.

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 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 dipsozitivu 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:**

- Šoškić Dragoslavu
- Direktoratu za  
inspekcijski nadzor
- Arhivi

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

v.d. SEKRETAAR,  
Mirjana Medenica

