

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i održivi razvoj  
Broj: 06-062-U-1479/4  
Budva, 25.02.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, postupajući po zahtjevu Maslovar S. Dušana, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta br. 1, spratnosti Su+P+1+Pk i objekta br. 2, spratnosti P., koji su izgrađeni na kat. parceli br. 342/4 KO Prijedor I i dijelu kat. parcele br. 342/6 KO Prijedor I, a koje čine dio urbanističke parcele broj 4.4, u bloku 4c, u zahvatu LSL "Seoce – I faza", 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), donosi sledeće :

### R J E Š E N J E

1. **PREKIDA SE** postupak pokrenut po zahtjevu Maslovar S. Dušana iz Budve broj 06-062-U-1479/1 od 05.07.2018.godine, za izdavanje Rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta spratnosti Su+P+1+Pk i objekta br. 2, spratnosti P., koji su izgrađeni na kat. parceli br. 342/4 KO Prijedor I i dijelu kat. parcele br. 342/6 KO Prijedor I, koji su izgrađeni na kat. parceli br. 342/4 KO Prijedor I i dijelu kat. parcele br. 342/6 KO Prijedor I, a koje čine dio urbanističke parcele broj 4.4, u bloku 4c, u zahvatu LSL "Seoce – I faza", **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, obratio se Maslovar S. Dušan, sa zahtjevom broj 06-062-U-1479/1 od 05.07.2018.godine, a radi legalizacije bespravnog stambenog objekta br. 1, spratnosti Su+P+1+Pk i objekta br. 2, spratnosti P., koji su izgrađeni na kat. parceli br. 342/4 KO Prijedor I i dijelu kat. parcele br. 342/6 KO Prijedor I, a koje čine dio urbanističke parcele broj 4.4, u bloku 4c, u zahvatu LSL "Seoce – I faza"

Uz predmetni zahtjev dostavljena je sledeće dokumentacija :

- list nepokretnosti – prepis br. 486 KO Prijedor I, u kojem je na katastarskoj parceli br. 342/4 KO Prijedor I, upisan teret "zabilješka postojanja objekta 1, porodične stambene zgrade, pov. 269m<sup>2</sup>, spratnosti 1P1N i objekat br. 2, pomoćna zgrada pov. 33m<sup>2</sup>, i teret "građenje na tuđem zemljištu bez građevinske dozvole na k.p. 342/6 od 3m<sup>2</sup>",
- Elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje objekta 1 i 2 na katastarskoj parceli br. 342/4 KO Prijedor I, koji je urađen od strane "Geo in" doo Budva, i ovjeren od strane Uprave za nekretnine Budva pod posl. brojem 953-104-2956 od 09.07.2018.godine,



- Elaborat bruto površina objekta izgrađenog na kat.parceli 342/4 KO Prijedor I., urađen od strane geodetske organizacije "Geo in" doo Budva, broj : 02-3966/3 239/18 od 05.07.2018.godine od 15.07.2018.godine,
- Izjavu datu pred notarom Knežević Daliborom broj UZZ:917/18 od 20.08.2018.godine,
  - Izjavu Ratka Grgurovića, vlasnika k.p.342/6 KO Prijedor I datu pred notarom Knežević Daliborom broj : UZZ 125/19, koja se ima smatrati dokazom o rješanim imovinsko-pravnim odnosima.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrdili smo sledeće :

Urbanističku parcelu broj 4.4, u bloku 4c, u zahvatu u LSL "Seoce- I faza", čine kat. parcele br. 342/4, 342/6 i 342/3 sve KO Prijedor I i manji dio kat. parcele br. 342/2 KO Prijedor I.

Ukupna površina urb. parcele broj 4.4 u bloku 4c, iznosi 1.167,11 m<sup>2</sup> i na istoj su Planom planirani objekti maksimalne površine osnova objekata: 583,56 m<sup>2</sup>, maksimalna BRGP objekata: 1.302,47 m<sup>2</sup>, a preporučena spratnost je do P+3, odnosno zadati urbanistički parametri za ovu urbanističku parcelu iznose: Indeks zauzetosti- 0,50 i Indeks izgrađenosti- 1,12.

Obzirom da kat. parcela br. 342/4 KO Prijedor I (površine 617 m<sup>2</sup>) čini dio ove urbanističke parcele, pripadajući urbanistički parametri za istu iznose: maksimalna površina pod objektima 308,50 m<sup>2</sup> (617 m<sup>2</sup> x 0,5 = 308,50 m<sup>2</sup>) i maksimalna BRGP objekata- 691,04 m<sup>2</sup> (617 m<sup>2</sup> x 1,12 = 691,04 m<sup>2</sup>).

Prema podacima iz dostavljenog Elaborata snimanja bruto površine objekata br. 1 i br. 2 na kat. parceli br. 342/4 KO Prijedor I i dijelu kat. parcele br. 342/6 KO Prijedor I, koji je urađen od strane "Geo in" doo Budva **ukupna BRGP ova 2 objekta iznosi: 980,81 m<sup>2</sup>**, odnosno BRGP objekata je:

- **BRGP objekta br. 1 iznosi: 947,54 m<sup>2</sup>**, odnosno po etažama: suteran- stambeni prostor: 171,96 m<sup>2</sup>, suteran- nestambeni prostor: 81,61 m<sup>2</sup>, prizemlje: 246,32 m<sup>2</sup>, I sprat: 227,50 m<sup>2</sup> i potkrovlje: 220,15 m<sup>2</sup>; a **BRGP objekta br. 2 iznosi: 33,27 m<sup>2</sup>**.

Poređenjem dostavljenih podataka za BRGP dva izgrađena objekta sa pripadajućim urbanističkim parametrima za dio urb. parcele br. 4.4 u bloku 4c, koji su zadati LSL "Seoce- I faza", zaključuje se da su izgrađeni objekti prekoračili zadati indeks izgrađenosti, jer ukupna BRGP ova dva objekta iznosi 980,81 m<sup>2</sup>, a maksimalna BRGP dozvoljena Planom za dio ove urb. parcele iznosi 691,04 m<sup>2</sup>.

U pogledu indeksa zauzetosti, izgrađeni objekti su u skladu sa zadatim urbanističkim parametrom, jer ukupna površina osnove oba objekta iznosi 302 m<sup>2</sup> (osnova objekta br. 1- 269 m<sup>2</sup>, a objekta br. 2- 33 m<sup>2</sup>), a Planom zadata max osnova objekata iznosi 308,50 m<sup>2</sup>. Spratnost izgrađenih objekata je takođe u skladu sa planskim dokumentom, dok se odnos prema građevinskoj liniji ne može utvrditi.

U skladu sa naprijed navedenim, a uzimajući u obzir činjenicu da postojeći objekti br. 1 i br. 2 nisu izgrađeni u skladu sa svim zadatim osnovnim urbanističkim parametrima LSL "Seoce- I faza" za dio urbanističke parcele br. 4.4 u bloku 4c, utvrđeno je da predmetni objekat nije izgrađen u skladu sa planskim dokumentom, u smislu odstupanja indeksa izgrađenosti.

Osnovni urbanistički parametri su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekata i odnos prema građevinskoj liniji.



Članom 154 stav 5 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( "Sl.list Crne Gore " broj 064/17), propisano je da rješenje o legalizaciji za bespravni objekat koji nije urađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donijetog do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno u roku iz člana 217 i 218 ovog zakona , može se izdati za objekat koji se nalazi na orto foto snimku iz člana 155 ovog zakona i koji je izgrađen u skladu sa planom generalne regulacije Crne Gore.

Odredbama člana 157 stav 3 istog zakona, propisano je da za bespravne objekte koji nisu izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog zakona, nadležni organ uprave donosi rješenje o prekidu postupka legalizacije do stupanja na snagu planskih dokumenata čija je izrada i donošenje započeto do dana stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji objekata i važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu Zakona ili isteka roka iz člana 217 Zakona, odnosno do stupanja na snagu odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore.

Odredbama člana stav 104 stav 1 Zakona o upravnom postupku ( "Sl.list Crne Gore " broj 56/14,20/15,40/16 i 37/17) propisano je da ako rješavanje upravne stvari zavisi od prethodnog rješavanja nekog pravnog pitanja, za čije rješavanje je nadležan sud ili drugi organ ovlašćeno službeno lice može, samo riješiti to pitanje ili upravni postupak prekinuti dok nadležni organ to pitanje ne riješi, te je u skladu sa navedenim odlučeno da se postupak prekine .

Postupak kod ovog Sekretarijata će se nastaviti kada stupi na snagu odluka o donošenju 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.

**Rukovodilac Sektora za urbanizam**

**Danijela Marotić**

*Danijela Marotić*

**Samostalni savjetnik I**

**Kuljača Andrijana, dipl.pravnik**

*Kuljača*  
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivu



*Stevan Davidović*