



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +38233451287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: UPI 06-332/20-207/10  
Budva, 08.07.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevi Babaev Bafadera i Babaeva Margarite iz Ruske Federacije, podnesen preko punomoćnika Lifshits Alyone iz Ruske Federacije, broj UPI 06-332/20-207/1, od 16.09.2020. godine, na osnovu člana 154 stav 3, člana 167 stv 1 i člana 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", 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. ODOBRAVA SE **BABAEV BAFADERU I BABAEVA MARGARITI iz Ruske Federacije**, legalizacija dijela objekta, označenog u listu nepokrentosti kao PD23, na I spratu, površine 43 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u bespravno izgrađenom kolektivnom stambenom objektu, na katastarskoj parceli br. 673 KO Bečići, urbanistička parcela br. 91.1, blok 91, u zahvatu DUP-a "Bečići".
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekta (stana PD23) u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj UPI 22-332/21-89/1, od 07.07.2021. godine, kojim su date smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela stambenog objekta, označenog u listu nepokrentosti kao PD23, na I spratu, koji se nalazi u bespravno izgrađenom kolektivnom stambenom objektu, na katastarskoj parceli br. 673 KO Bečići, urbanistička parcele br. 91.1, blok 91, u zahvatu DUP-a "Bečići".
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 3 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

Babaev Bafader i Babaeva Margarita iz Ruske Federacije, preko punomoćnika Lifshits Alyone iz Ruske Federacije, obratili su se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj, zahtjevom broj UPI 06-332/20-207/1, od 16.09.2020. godine, za legalizaciju dijela objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 673 KO Bečići.

U postupku donošenja ovog rješenja dostavljena je sljedeća dokumentacija i dokazi:

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - etažna razrada dijela objekta, koji je izradio "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, broj 159/20, od 13.09.2020. godine, kojim se potvrđuje da je neto površina predmetnog stana 43 m<sup>2</sup>, ista kao u listu nepokretnosti br. 853 za KO Bečići;



- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - izračunavanje bruto građevinske površine stambenog objekta na kat. parceli 673 KO Bečići, broj 158B/20, od 16.09.2020. godine, koji je izradio "GEOMIŠO" d.o.o. Budva, prema kojem ukupna bruto građevinska površina objekta na katastarskoj parceli br. 673 KO Bečići, iznosi 1900,12 m<sup>2</sup>;

- Izvještaj privrednog društva "BMR Baošić" d.o.o. Bijelo Polje, od 06.11.2020. godine, o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kojem je, između ostalog, navedeno da se lokacija postojećeg stambenog objekta nalazi u zoni stambene, turističke i poslovne (mješovita) namjene, prema DUP-u "Bečići", te da je izgrađeni stambeni objekat na kat. parceli 673 KO Bečići, koja je u sastavu urbanističke parcele br. 91.1, blok 91, prihvaćen DUP-om "Bečići" u istom obliku i površini i da je izgrađeni stambeni objekat prihvaćen DUP-om, čime su usklađene glavna građevinska linija, kao i bočne i zadnja građevinska linija, jer je izgrađeni stambeni objekat prepoznat i zadržan u DUP-u "Bečići" i prihvaćen u horizontalnim i vertikalnim gabaritima. Dalje je navedeno, da indeks zauzetosti prema DUP-u "Bečići", iznosi 0,61 (P=498,37 m<sup>2</sup>), a ostvareni indeks zauzetosti izgrađenog objekta iznosi 0,41 (P=342,18 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti po planu iznosi 3,9, a ostvareni indeks zauzetosti objekta je 2,12; bruto građevinska površina objekta po planskom dokumentu iznosi 2524,52 m<sup>2</sup>, a ostvarena izgrađenim objektom je BRGP 1732,22 m<sup>2</sup>. Spratnost objekta maksimalna planom dozvoljena je P+6, a ostvarena S+P+2+Pk, te da visinske kote objekta DUP-om "Bečići" nijesu zadate, a da je ostvarena kota suterena 9,60 m n.v. kota vijenca potkrovlja 22,60 m;

- Izjava revidenta "BMR Beošići" d.o.o. Bijelo Polje, da je bespravni objekat izgrađen na kat. parceli br. 673 KO Bečići u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta DUP-a "Bečići";

- Analiza privrednog društva o ispitivanju statičke i seizmičke sigurnosti objekta, urađen od strane "Angelini" d.o.o. Podgorica, broj 61/21, od 10.06.2021. godine, za stambeni objekat, na kat. parceli br. 673 KO Bečići, BRGP 1732,22 m<sup>2</sup>, spratnosti S+P+2+Pk (stan PD23, na I spratu, vlasništvo Babaev Bafadera i Babaeva Margarite);

- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta da je bespravni objekat neto površine preko 500 m<sup>2</sup> podoban za upotrebu data od "Angelini" d.o.o. Podgorica, od 08.06.2021. godine, kojom izjavljuju da je gore navedeni objekat podoban za upotrebu;

- Akt Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj UPI 22-332/21-89/1, od 07.07.2021. godine, kojim su date smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela stambenog objekta, označenog u listu nepokrentosti kao PD23, na I spratu, koji se nalazi u bespravno izgrađenom kolektivnom stambenom objektu, na katastarskoj parceli br. 673 KO Bečići, UP 91.1, blok 91, u zahvatu DUP-a "Bečići";

- List nepokretnosti - prepis br. 853, od 27.05.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, prema kojem su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 673 KO Bečići, upisani Kalezić Mladen iz Budve, u obimu prava 4/31 i Tamburić Radoslav u obimu prava 27/31, a kao nosilac prava svojine na stambenom prostoru označen kao PD23, površine 43 m<sup>2</sup>, na I spratu, u cjelosti upisani Babaev Bafader i Babaeva Margarita, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" - "Opis prava", upisana je zabilježba, dana 08.06.2006. godine, da stambeno-poslovna zgrada nema dozvolu;

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-430/21-41/2, od 28.04.2021. godine;

- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/21-30, od 28.04.2021. godine, kojom se potvrđuje da su Babaev Bafader i Babaeva Margarita, u cjelosti izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za dio bespravnog objekta na kat. parceli 673 KO Bečići, shodno rješenju tog organa, broj 11-430/21-41/2, od 28.04.2021. godine;

- Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 21-1991/23, od 03.06.2021. godine, da su investitori platili naknadu od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdjevanju Crnogorskog primorja, shodno obračunu br. 216/21, od 28.05.2021. godine;

- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV-21-411/21-625, od 09.06.2021. godine, da su Babaev Bafader i Babaeva Margarita izmirili obavezu od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta, stana PD 23, na I spratu, broj UPI 06-332/20-207/1, od 16.09.2020. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 6 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 parametri 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 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), između ostalog, propisano je da radi legalizacije objekta koji je izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od 15 dana od dana prijema dokumentacije iz člana 156 ovog zakona, uputi poziv podnosiocu dokumentacije iz člana 156 ovog zakona da u roku od 120 dana, od dana prijema poziva, dostavi:

- 1) dokaz o riješenim imovinsko - pravnim odnosima na zemljištu na kome je bespravni objekat izgrađen;
- 2) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- 3) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdjevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: posebna naknada);
- 4) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500 m<sup>2</sup> u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu;



Imajući u vidu naprijed navedeno, utvrđeno je da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, te su se stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji, u skladu sa članom 154, 158 i 160 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), te je odlučeno kao u dispozitivu 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 5,00 €, uplatom na žiro račun Opštine Budva br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

**Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Danijela Marotić**

*D. Marotić*

**Samostalni savjetnik I,  
Desa Simović, dipl. pravnik**

*Desa Simović*

**SEKRETAR,  
Stevo Davidović**



**Dostavljeno :**

- Lifshits Alyoni, punomoćniku Babaev Bafadera i Babaeva Margarite
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje
- U dosije predmeta
- Arhivu