



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 06-332/25-29/5/6
Budva, 08.04.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Šoljaga Jova iz Bečića, broj UPI 06-332/25-29/1, od 28.01.2025. godine, podnesen preko punomoćnika Ljubić Ljiljane iz Budve, na osnovu člana 152, stav 2 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 ŠOLJAGA JOVA iz Bečića, broj UPI 06-332/25-29/1, od 28.01.2025. godine, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 2, spratnosti P, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1473/2 KO Bečići i dijelu katastarske parcele br. 1447 KO Bečići, kao neosnovan.

O b r a z l o ž e n j e

Šoljaga Jovo iz Bečića, preko punomoćnika Ljubić Ljiljane iz Budve, zahtjevom broj UPI 06-332/25-29/1, od 28.01.2025. godine, obratio se ovom Sekretarijatu, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta br. 2, spratnosti P, izgrađenog na katastarskoj parceli br. 1473/2 KO Bečići.

Uz predmetni, punomoćnik imenovanog, dostavio je:

- Elaborat originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta izgrađenog na kat. parceli br. 1473/2 KO Bečići, koji je urađen od strane “Geo- Zeno” doo Podgorica, br. 111/2024, od 03.11.2024. godine, zaveden u Upravi za nekretnine- PJ Budva pod brojem 919-104-UPJ-8184/24, dana 10.12.2024. godine i ovjeren dana 20.01.2025. godine.

U zapisniku ovog elaborata nevedeno je da je poslovni objekat- restoran, površine u osnovi 125 m² i spratnosti P izgrađen na kat. parceli br. 1473/2 KO Bečići i dijelom na kat. parceli br. 1447 KO Bečići, u površini od 3 m², a na skici premjera objekat je označen brojem 2.

U tabeli “staro stanje” ovog elaborata na kat. parceli br. 1473/2 (državna svojina RCG, sukorišćenje D.S. Republika Crna Gora i Kocović Aleksandar) upisani su nekategorisani putevi površine 6666 m² i zemljište pod zgradom površine 4 m², a na kat. parceli br. 1447 KO Bečići (vlasništvo Opštine Budva) upisani su javni putevi površine 196 m². U tabeli “novo stanje” na kat. parceli br. 1473/2 KO Bečići upisani su nekategorisani putevi površine 6544 m², zemljište pod zgradom (br. 1), površine 4 m² i zemljište pod zgradom (br. 2), površine 125 m², a na kat. parceli br. 1447 KO Bečići upisani su javni putevi, površine 193 m².

- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta br. 2, izgrađenog na kat. parceli br. 1473/2 KO Bečići, urađen od strane “Geo- Zeno” doo Podgorica, br. 131/24, od 03.11.2024. godine, prema kome ukupna bruto površina objekta br. 2 iznosi 124,86 m².



Nakon što je utvrđeno da uz zahtjev nije dostavljena kompletna dokumentacija propisana članom 156 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), to je punomoćnik imenovanog aktom broj UPI 06-332/25-29/2, od 30.01.2025. godine, pozvan da u što kraćem roku, a najduže u roku od 10 (deset) dana, od dana prijema istog dostavi nedotajući dokumentaciju.

Postupajući po predmetnom pozivu, uz akt broj UPI 06-332/25-29/3, od 21.02.2025. godine, punomoćnik imenovanog, dostavio je Izvještaj revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje, broj 58-2/25, od 11.02.2025. godine, o postojanju bespravnog objekta br. 2 na orto foto snimku i usklađenosti izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta u kome je konstatovano:

- Da je objekat br. 2- poslovna zgrada izgrađena na kat. parceli br. 1473/2 KO Bečići, koja se nalazi u obuhvatu PPPN za obalno područje;
- Da u dijelu usklađenosti namjene objekta sa namjenom parcele tj. lokacije, predmetni objekat je izgrađen na kat. parceli br. 1473/2 KO Bečići, koja se nalazi u obuhvatu PPPN za obalno područje, **na lokaciji u zoni morskog dobra i koja je označena kao pristupna saobraćajna površina, dok je namjena predmetnog objekta br. 2, poslovna zgrada.** Revident zaključuje da namjena NIJE USKLAĐENA sa namjenom parcele odnosno lokacije;
- Da u dijelu usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije, predmetni bespravni objekat br. 2- poslovna zgrada je izgrađena na kat. parceli br. 1473/2 KO Bečići, upisane kao nekategorisani putevi. Predmetni objekat je spratnosti P, površine u osnovi 125 m², neto površine 105 m² i bruto površine 125 m². Revident zaključuje da NISU ISPOŠTOVANA pravila parcelacije;
- Da u dijelu usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom, **predmetni objekat se nalazi na površinama koje nisu planirane za izgradnju,** a djelimično ulazi i u susjednu kat. parcelu br. 1447 KO Bečići. Revident zaključuje da pozicija objekta NIJE USKLAĐENA sa građevinskom i regulacionom linijom;
- Da u dijelu usklađenosti objekata sa urbanističkim parametrima, površina kat. parcele br. 1473/2 KO Bečići iznosi 6670 m², da ostvareni urb.parametri iznose: Indeks zauzetosti: 0,02 (na nivou kat. parcele); Indeks izgrađenosti: 0,02 (na nivou kat. parcele), bruto građ. površina objekta: 125 m², spratnosti P i visinske kote objekta: 3,07 m;
- **Da se objekat br. 2 koji je predmet legalizacije nalazi u zoni morskog dobra;**
- Prikaz objekta na orto foto snimku dostupnom na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma, gde se objekat br. 2 može evidentirati (prilog 6.1);
- Prikaz objekta na orto foto snimku iz 2018. godine sa Geoportala Uprave za nekretnine, gde se objekat br. 2 može evidentirati (prilog 6.2);
- Postojeće stanje objekata i lokacije- foto elaborat koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta br. 2 (prilog 6.3);

- **Izjavu revidenta "Medmex Architects" doo Rožaje, od 11.02.2025. godine,** da objekat br. 2 - poslovna zgrada na kat. parceli br. 1473/2 KO Bečići, **NIJE izgrađena** u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta PPPN za obalno područje.



Postupajući po službenoj dužnosti, ovaj Sekretarijat izvršio je uvid u dostupne elektronske evidencije Uprave za nekretnine Crne Gore i utvrdili da je u listu nepokretnosti- **prepis** br. 952 KO Bečići, na kat. parceli br. 1473/2 KO Bečići, površine 6670 m², kao nosilac prava svojine na zemljištu upisana RCG i nosioci prava sukorišćenja Kočović Aleksandar (4/6671) i D.S. Republika Crna Gora (6667/6671).U predmetnom listu nepokretnosti upisani su nekategorisani putevi, površine 6666 m² i zemljište pod zgradom, površine 4 m², a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisano je više zabilježbi ali se nijedna ne odnosi na upis poslovnog objekta br. 2, koji je predmet legalizacije.

Takođe, postupajući po službenoj dužnosti izvršen je i uvid u Izmjene i dopune programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024. – 2028. godine iz februara 2025. godine, i utvrdili da se lokacija bespravnog poslovnog objekta br. 2 poklapa sa lokacijom iz grafičkog prikaza plana (10.15), za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta-ugostiteljskog objekta sa terasom ukupne površine 143 m², a na osnovu uvida u fotoelaborat dostavljenog Izvještaja revidenta "Medmex Architects" i geodetskog elaborata "Geo- Zeno" doo Podgorica, utvrdili smo da po vrsti materijala od kojeg je izgrađen, poslovni objekat br. 2 predstavlja vrstu privremenog objekta.

Članom 152, stavovi 1,6,7 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23), propisano je:

"Bespravnim objektom smatra se zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole.

Bespravni objekat iz stava 1 ovog člana je stambena, poslovna i poslovno- stambena zgrada na kojoj su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, koja je izgrađena bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

Bespravni objekat je i dio zgrade izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli i pomoćni objekat u funkciji zgrade.

Grubi konstruktivni građevinski radovi iz stave 6 ovog člana su izvedeni: temelj, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija".

Shodno naprijed navedenom, uzimajući u obzir činjenice utvrđene u postupku, a koje se prvenstveno odnose na vrstu materijala od kojeg je izgrađen bespravni poslovni objekat br. 2 na kat. parceli br. 1473/2 KO Bečići i dijelu kat. parcele br. 1447 KO Bečići, koji ne predstavljaju bespravne objekte definisane članom 152 stav 2 pomenutog Zakona, kao i činjenicu da je lokacija predmetnog objekta br. 2 predviđena za postavljanje montažno demontažnog objekta u zoni morskog dobra za period 2024.-2028. godine, punomoćnik imenovanog je, aktom broj UPI 06-332/25-29/4, od 25.03.2025. godine, obaviješten da će u skladu sa navedenim članovima Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23) i članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), predmetni zahtjev za legalizaciju biti odbijen kao NEOSNOVAN.

Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, broj UPI 06-332/25-29/4, od 25.03.2025. godine, punomoćniku imenovanog je poslato putem pošte i isto je uredno uručen dana 01.04.2025. godine (dokaz: povratnica).

Predmetnim aktom, punomoćniku imenovanog 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 ispitnom postupka, u pisanoj formi, u roku od 5 (pet) dana od dana prijema istog, ali se imenovana u ostavljenom roku, nije izjasnila.

Imajući u vidu naprijed navedeno, a shodno odredbama člana 152, stav 2 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 valjalo odbiti, kao neosnovan i odlučiti kao u dispozitivu 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:

- Ljubić Ljiljani
pun. Šoljaga Jova
- Direktoratu za
inspekcijski nadzor
- Arhivi

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



**v.d. SEKRETAR,
Mica Mazarak**

