

OPŠTINA BUDVA				
Primi broj	26-04-2024			
Org. jed.	Ad. znak	Repr. znak	Pr. red.	Vrijednost
UPI-12-332/24-	51/1			3,00€

PARAPID/MARKO/ MILORAD I LAZO  
 (prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

[REDACTED]  
 (adresa)

[REDACTED]  
 (broj telefona)

SO BUDVA  
 SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG  
 ARHITEKTE  
 BUDVA  
 (naziv i sjedište pravnog lica/privrednog društva/preduzetnika)

### Služba glavnog gradskog arhitekta

(organ nadležan za postupanje)

### ZAHTJEV ZA IZDAVANJE POTVRDE GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

(član 167 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)

Obraćam se zahtjevom za izdavanje potvrde o usklađenosti spoljnog izgleda bespravnog objekta sa smjernicama planskog dokumenta.

Objekat se nalazi na katastarskoj parceli broj 833/1

KO BUDVA, urbanistička parcela, broj UP 24

u zahvatu DUP-a Podkošćan - Blok 21  
 (planski document)

Vlasnik objekta PARAPID MILORAD I LAZO

**PRILOG:**

- Fotografije svih fasada objekta izrađene u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela.
- Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta
- LAT u iznosu od 3 €, na ž.r. 510-8176777-39

BUDVA 26.04 2024  
 (mjesto i datum)

MILORAD PARAPID  
 (podnosilac zahtjeva)  
 [REDACTED]



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

РЈЕШЕНИЈЕ ПРОЦЕДУРА  
ПРЕДЛОЖИТЕЉНО  
15.12.2022.  
*[Signature]*



Broj: 06-062-U-1692/11-2018

Budva, 21.11.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Parapid Milorada iz Budve i Parapid Laza iz Kotora, broj 06-062-U-1692/1 od 09.07.2022. godine, a na osnovu člana 154 stav 3 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, 86/22) 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 PARAPID MILORADU iz Budve i PARAPID LAZU iz Kotora, legalizacija dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta br. 1, ukupne neto površine 239,59 m<sup>2</sup>, (prekoračenje građevinske dozvole na etaži prizemlja za 43,03 m<sup>2</sup> i na etaži prvog sprata za 31,56 m<sup>2</sup> + bespravno izgrađeno potkrovlje označeno kao PD 5, površine 95 m<sup>2</sup> i PD 6, površine 70 m<sup>2</sup>), spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na kat. parceli broj 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", a sve u skladu sa Elaboratom etažne razrade objekta urađenim od strane "GEO DUNJA" D.O.O. BUDVA i ovjerenim u Upravi za nekretnine – PJ Budva pod brojem 953-104-494/18, od 13.03.2018. godine.
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja su Smjernice Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/22-185/1 od 21.10.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda dijela stambenog dvojnog objekta, izgrađenog na kat. parceli broj 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Podkošljun".
4. Podnosioci zahtjeva su dužni uskladiti spoljni izgled objekta sa smjernicama iz tačke 3 dispozitiva ovog rješenja u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji.

### Obraz oženje


Parapid Milorad iz Budve i Parapid Lazo iz Kotora, obratili su se ovom Sekretarijatu, zahtjevom broj 06-062-U-1692/1 od 09.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 833/1 KO Budva.

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

- Rješenje Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno – stambene poslove i katastar, broj 06-U-7/56, od 03.07.1984. godine, kojim je Parapid Nikoli, Miloradu, Lazu i Marku, iz Budve, odobrena izgradnja dvojne porodične stambene zgrade, bruto razvijene površine 293,97 m<sup>2</sup>, na građ. parceli označenoj u katastru kao čest. zem. 989/9 KO Podostrog;
- Elaborat etažne razrade za objekat na kat. parceli br. 833/1 KO Budva koji je urađen od strane "GEO DUNJA" D.O.O. BUDVA i ovjeren u Upravi za nekretnine – PJ Budva pod brojem 953-104-494/18 od 13.03.2018. godine;

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – parcelacija po DUP-u, na kat. parceli br. 833/1 i 832 KO Budva, urađen od strane “GEO DUNJA” D.O.O. BUDVA, broj 38/19, od 29.10.2019. godine, zaveden kod Uprave za nekretnine – PJ Budva, pod brojem 953-104-2940 i isti ovjeren dana 26.12.2019. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka sa prikazom bruto površina objekta, izgrađenog na kat. parceli broj 833/1 KO Budva, urađen od strane “GEO DUNJA” D.O.O. BUDVA, od 07.05.2019. godine, prema kojem ukupna BRGP objekta iznosi 634,22 m<sup>2</sup> (prizemlje 208,73m<sup>2</sup> + I sprat 219,63m<sup>2</sup>+ potkrovlje 205,86 m<sup>2</sup>);
- Izvještaj revidenta “INGENIUM” D.O.O. PODGORICA, od 22.11.2021. godine, o postojanju bespravnog stambenog objekta, na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, u kome je konstatovano da je stambeni objekat br. 1, ukupne neto površine 511 m<sup>2</sup>, izgrađen na kat. parceli br. 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, u zahvatu DUP-a “Podkošljun”, kao i da je predmetni objekat u skladu sa pravilima parcelacije, kao i da je izgrađeni objekat ispoštovao građevinsku liniju i isti je planom zadržan. Dalje je navedeno da prema DUP-u “Podkošljun” indeks zauzetosti iznosi 0,39 (244m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti iznosi 1,16 (731 m<sup>2</sup>); bruto građevinska površina objekta za dio UP 24 iznosi 673,96 m<sup>2</sup>, a ostvareni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti 0,36 (209m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti 1,09 (634m<sup>2</sup>); bruto građevinska površina objekta: 634,00 m<sup>2</sup>. Spratnost objekta, planom dozvoljena je P+2, a ostvarena je P+1+Pk, kao i da je objekat evidentiran na orto foto snimku;
- Izjava revidenta “INGENIUM” D.O.O. PODGORICA, od 22.11.2021. godine, da je gore navedeni bespravno sagrađeni objekat br. 1, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama planskog dokumenta DUP “Podkošljun”, na dijelu urb. parcele br. 24, u bloku 21;
- Analiza privrednog društva “INGENIUM” D.O.O. PODGORICA, od 18.11.2021. godine, koje je ispitalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500 m<sup>2</sup>, izgrađenog na kat. parceli broj 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, u zahvatu DUP-a “Podkošljun” i Izjava od 18.11.2021. godine, da je predmetni objekat stabilan i siguran za upotrebu;
- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. 11-430/21-23/2 od 14.03.2022. godine, kojim je Parapid Miloradu i Lazu, utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni dio dvojnog stambenog objekta na kat. parceli br. 833/1 KO Budva, u kome je utvrđeno da prema Elaboratu etažne razrade neto površina objekta iznosi 511 m<sup>2</sup>, a da je po obračunu ovlašćenog stručnog lica po ugovorima plaćena naknada za neto površinu 436,99 m<sup>2</sup>, na osnovu čega razlika za uplatu je obračunata za 74,01 m<sup>2</sup>;
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj UPUV 11-419/22-30/2 od 17.05.2022. godine, kojom se potvrđuje da su Parapid Milorad i Parapid Lazo izmirili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta – urbana sanacija, po rješenju br. 11-430/22-23/2 od 14.03.2022. godine, za bespravni dio dvojnog stambenog objekta na kat. parceli br. 833/1 KO Budva;



- 
- Akt Sekretarijata za investicije br. 05-332/20-763/3 od 18.02.2022. godine, koji se odnosi na obračun neto površine i naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni dio dvojnog stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, na kat. parceli br. 833/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" investitora Parapid Milorada i Laza, i u prilogu istog se nalazi obračun površina urađen od strane ovlašćenog stručnog lica, projektanka Andelić Vesne;
  - Potvrda JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 22-1411/9, od 05.10.2022. godine, da su investitori Parapid Milorad i Lazo, platili dio naknade od 80%, iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk izgrađenog na kat. parceli br. 833/1 KO Budva, a po obračunu broj 188/22 od 19.04.2022. godine;
  - Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda, broj UPUV 21-411/22-1363/2 od 05.10.2022. godine, da su investitori Parapid Milorad i Lazo, po obračunu JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 188/22 od 19.04.2022. godine platili dio naknade od 20%;
  - Smjernice Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-332/22-185/1 od 21.10.2022. godine, za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog dvojnog objekta izgrađenog na kat. parceli broj 833/1 KO Budva, koja čini dio urbanističke parcele br. 24, u bloku 21, u zahvatu DUP-a "Podkošljun";
  - List nepokretnosti - izvod br. 1167 od 18.10.2022. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ - Budva, i elektronski list nepokretnosti – prepis broj 1167 za KO Budvu, prema kojim su kao nosioci prava sukorišćenja na zemljištu na kat. parceli br. 833/1 KO Budva, upisani Parapid Lazo iz Kotora u obimu prava za 1/3 i Parapid Milorad iz Budve u obimu prava za 2/3, a na porodičnoj stambenoj zgradi br. 1, izgrađenoj na naprijed navedenoj parceli, površine u osnovi 187 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1+Pn, kao nosilac prava svojine na djelovima objekta, označeni kao PD 1, PD 3 i PD 5, upisan je u cjelosti Parapid Milorad iz Budve, a na djelovima objekta, označeni kao PD 2, PD 4 i PD 6, upisan je Parapid Lazo iz Kotora. U rubrici predmetnog lista nepokretnosti "podaci o teretima i ograničenjima – opis oprava", dana 21.06.2018. godine, upisana je zabiljžba za PD 1, PD 2, PD 3 i PD 4 "prekoračenje dozvole", a za PD 5 i PD 6 "nema dozvolu – građen bez građevinske dozvole".

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta br. 1, broj 06-062-U-1692/1 od 09.07.2018. godine, osnovan, iz sljedećih razloga:

Članom 154 stav 3, 4, 5, 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, 86/22), 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 dijela bespravnog dvojnog 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, 86/22), 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 urbanu sanaciju;
- 3) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje 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, u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20, 86/22), stekli uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog dvojnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 833/1 KO Budva, te je i odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna 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.

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



**Dostavljeno:**

- Imenovanim;
- Upravi za katastar i državnu imovinu - PJ Budva;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- U dosije predmeta;
- Arhivi.