

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 05-332/21-UPJ-91
Cetinje, 27.07.2021.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Donski Stanislavke iz Kotora, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, na kat. parceli br. 1189 K.O. Njeguši, izgrađen u skladu sa planskim dokumentom Prostorno urbanističkim planom Prijestonice Cetinje u zahvatu Generalne urbanističke razrade Njeguša („Sl.list CG-opštinski propisi”, br. 12/14), na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE O LEGALIZACIJI

- 1. Odobrava se Donski Stanislavki iz Kotora**, legalizacija bespravnog stambenog objekta, spratnosti P+Pk, površine u osnovi 115m², ukupne neto površine objekta 176m², na kat. parceli br. 1189 K.O. Njeguši, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje u zahvatu Generalne urbanističke razrade Njeguša („Sl.list CG-opštinski propisi”, br. 12/14).
- 2. Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu**-snimanje i etažna razada objekta na kat.parceli br. 1189 K.O.Njeguši, urađen je od strane licencirane geodetske organizacije „GEO-METAR” d.o.o. Podgorica, br. 30/13 od 03.05.2013.godine i potvrda ovog privrednog društva od 09.03.2018.godine da objekat sa kat. parcele br. 1189 K.O. Njeguši nije mijenjao gabarit, spratnost i neto površinu i da je ostao isti kao na dan snimanja i etažne razrade.
- 3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji** stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
- 4. Sastavni dio ovog rješenja su smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda** bespravnog objekta propisane od strane glavnog gradskog arhitekta Prijestonice Cetinje, br. 01-360/18-UPI-665 od 13.03.2019.godine.
- 5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog stambenog objekta** sa smjernicama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenja u roku od tri godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji.

Obrazloženje

Donski Stanislavka iz Kotora, obratila se Sekretarijatu za održivi razvoj i infrastrukturu Prijestonice Cetinje zahtjevom br. 05-360/18-UPI-665 od 09.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta na kat. parceli br. 1189 K.O.Njeguši.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

- elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu-snimanje i etažna razrada objekta na kat.parceli br. 1189 K.O.Njeguši, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica, br. 30/13 od 03.05.2013.godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje br. 953-119-259/2013 od 27.05.2013.godine i potvrda ovog privrednog društva od 09.03.2018.godine da objekat sa kat. parcele br. 1189 K.O. Njeguši nije mijenjao gabarit, spratnost i neto površinu i da je ostao isti kao na dan snimanja i etažne razrade;

- list nepokretnosti 1497-prepis, br. 119-956-3524/2018 od 09.07.2018.godine, za kat. parcelu br. 1189 K.O. Njeguši, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu ovaj organ je našao da je isti osnovan, a ovo sa sledećih razloga:

Uvidom u prednje navedeni Elaborat utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija bespravnog stambenog objekta, označenog kao zgrada br. 1, snimljen kao porodična stambena zgrada, spratnosti P+Pk, površine u osnovi 115m², ukupne neto površine objekta 176m².

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da je isti izgrađen u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje u zahvatu Generalne urbanističke razrade Njeguša („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 12/14).

Navedenim planskim dokumentom predmetni objekat se nalazi u prostoru koji je namjenom površina predviđen kao mješovita namjena. Za predmetnu lokaciju urbanistička parcela za gradnju objekata formira se od katastarske parcele, od više katastarskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m². Indeks zauzetosti parcele iznosi 0,3; za parcele površine ≥650m² osnova objekta je max 200m². Indeks izgrađenosti je 0,6; za parcele površine ≥650m² max BRGP objekta iznosi 400m², dok je maksimalna spratnost objekta dvije etaže (P+1).

Nadalje, u postupku je pribavljena i sledeća dokumentacija:

-analiza privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m², urađena od strane „EUROPROJEKT“ d.o.o. Podgorica od februara 2019.godine i izjava ovog privrednog društva da je objekat stabilan i siguran za upotrebu-obrazac 4;

-rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 05-335/21-UPI-79/2 od 07.07.2021.godine kojim se utvrđuje naknada za urbanu sanaciju za bespravni stambeni objekat, na kat. parceli br. 1189 K.O. Njeguši;

-dokaz o uplati cjelokupnog iznosa naknade za urbanu sanaciju-uplatnica od 07.07.2021.godine;

-smjernice glavnog gradskog arhitekta Prijestonice Cetinje br. 01-360/18-UPI-665 od 13.03.2019.godine.

Članom 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) propisano je da rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave.

Stavom 4 prednje navedenog člana Zakona propisano je da se rješenje o legalizaciji može izdati za bespravni objekat koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta donijetog do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 217 i 218 ovog zakona i koji se nalazi na orto-foto snimku iz člana 155 ovog zakona.

Stavom 6 istog člana Zakona propisano je da su osnovni urbanistički parametri namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, dok je stavom 7 propisano da 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.

Uvidom u dokumentaciju koja je predata uz zahtjev i potrebnu dokumentaciju i dokaze iz člana 158 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, te planski dokument Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje u zahvatu Generalne urbanističke razrade Njeguša, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta, pa je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice, u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog Sekretarijata, u dva primjerka, taksirana sa 4€ a.t.

Obradile:

Ana Lagator, dipl.pravnik

A. Lagator

Ivana Borozan, dipl.pravnik

I. Borozan



Dostavljeno:

- Donski Stanislavki, Škaljari b.b., Kotor,
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji, IV Proleterske brigade br.19, Podgorica,
- Uprava za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Cetinje,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.