

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 05-332/21-UPJ-446
Cetinje, 19.09.2022.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Neziraj Fatime, stalno nastanjene u Cetinju, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta (objekat br. 1), na kat. parceli br. 4439/2 K.O. Cetinje I, izgrađen u skladu sa planskim dokumentom DUP „Gruda-Donje Polje (Zona D)” („Sl.list CG-opštinski propisi”, br. 18/12), na osnovu člana 154 stav 3 i 4, člana 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) 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 Neziraj Fatimi**, stalno nastanjenoj u Cetinju, legalizacija bespravnog stambenog objekta (objekat br. 1), spratnosti P+1, površine u osnovi 163m², ukupne neto površine objekta 229m², na kat. parceli br. 4439/2 K.O. Cetinje I, UP126, u zahvatu DUP-a „Gruda-Donje Polje (Zona D)” („Sl.list CG-opštinski propisi”, br. 18/12).
- 2.** Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
- 3.** Sastavni dio ovog rješenja je prilog - smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz DUP-a „Gruda-Donje polje (Zona D)” („Sl.list CG-opštinski propisi”, br. 18/12), Sveska 1-tekstualni dio, tačka 5 Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta (Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata-Oblikovanje prostora i materijalizacija, strana 70).
- 4.** Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog stambenog objekta sa smjernicama iz tačke 3 dispozitiva ovog rješenja u roku od tri godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Neziraj Fatima, stalno nastanjena u Cetinju, obratila se preko punomoćnika Mrvaljevića Dragana iz Cetinja, Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje zahtjevom br. 05-332/21-UPJ-446 od 19.11.2021. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, na kat. parceli br. 4439/2 K.O. Cetinje I.

Uz zahtjev je priložena sljedeća dokumentacija:

- elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu-snimanje i etažna razrada objekta na kat.parceli br. 4439/2 K.O.Cetinje I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOHEKTAR” d.o.o. Bar, ovjeren od strane Uprave za nekretnine Podgorica, br. 1029/18 od 18.10.2019.godine;
- fotografije svih fasada bespravnog objekta;
- izvještaj privrednog društva „ARHILINE” d.o.o. Nikšić, br. 63/21 od 12.11.2021.godine o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i izjava revidenta da je bespravni

objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta-obrazac 4;

- list nepokretnosti 2970-prepis, br. 119-919-5696/2021 od 02.12.2021.godine, za kat. parcelu br. 4439/2 K.O. Cetinje I, kao dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kojem je bespravni stambeni objekat izgrađen, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Cetinje.

Nadalje, u postupku donošenja ovog rješenja, dostavljena je i sljedeća dokumentacija:

- analiza privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog stambenog objekta neto površine do 500m², urađena od strane „KOV-ATELJE“ d.o.o. Nikšić, br. A-63/22 od 26.08.2022.godine i izjava ovog privrednog društva da je objekat podoban za upotrebu-obrazac 4 od 26.08.2022.godine;
- rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 05-332/22-UI-214/2 od 07.09.2022.godine, kojim se utvrđuje ukupan iznos naknade za urbanu sanaciju za bespravni stambeni objekat, na kat. parceli br. 4439/2 K.O. Cetinje I;
- dokaz o uplati cjelokupnog iznosa naknade za urbanu sanaciju za bespravni stambeni objekat, na kat. parceli br. 4439/2 K.O. Cetinje I-uplatnica od 07.09.2022.godine.

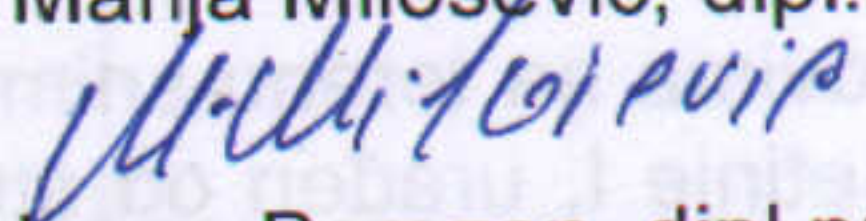
Članom 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) propisano je da rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave.

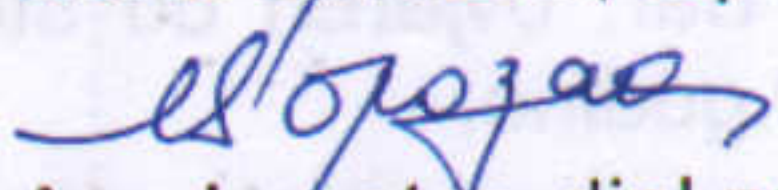
Stavom 4 prednje navedenog člana Zakona propisano je da se rješenje o legalizaciji može izdati za bespravni objekat koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta donijetog do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 217 i 218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

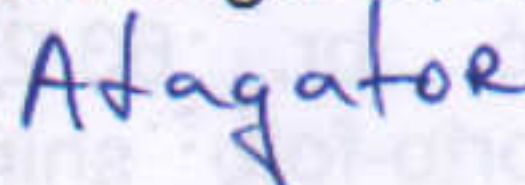
Uvidom u dokumentaciju koja je predata uz zahtjev i potrebnu dokumentaciju i dokaze iz člana 158 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

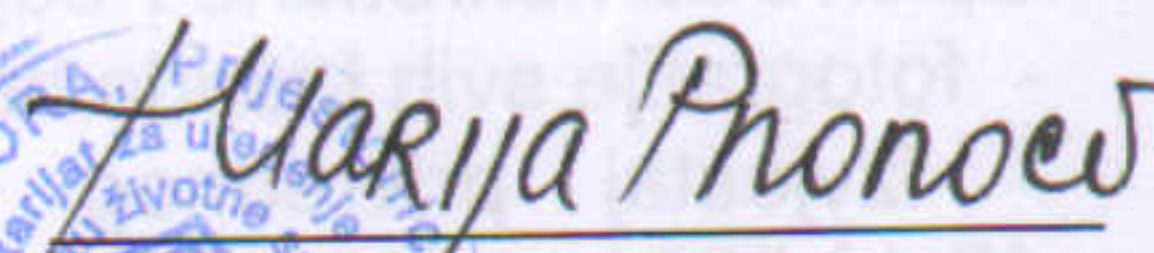
PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice, u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog Sekretarijata, u dva primjerka, taksirana sa 4€ a.t.

Rukovodilac Odjeljenja
za legalizaciju bespravnih objekata
Marija Milošević, dipl.ing.građ.


Ivana Borožan, dipl.pravnik


Ana Lagator, dipl.pravnik


A. Lagator


Marija Proročić, Mast.ing.arh

SEKRETARKA



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN, GRUDA CETINJE (Zona D).

Dostavljeno:

- Neziraj Fatimi, Gruda 20 Cetinje,
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji, IV Proleterske brigade 19 Podgorica,
- Upravi za katastar i državnu imovinu-Područna jedinica Cetinje,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.

• Regulacije i nivelaacija

Novoplanirani objekti su vezani za osnovne regulacije koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na parcelu. Prizemlje je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i osnovne etaže (podrumski ili suterenski etaža). Maksimalna kota poda etaže je 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice.

Spratnost novoplaniranih objekata je definisana urbanističkim planom.

- ✶ Kod novih i samostojećih objekata vršna etaža će biti rešavane sa opštom slikom naselja, neometanim vizurama i ekonomičnom gradnjom.

• Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila.

Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao tlo pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom.

Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu tekućeg održavanja a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno-jedinstvo celog objekta. Nadgrađeni deo i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu celinu kao i celinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.

U objektima u kojima se prizemlje koristi kao poslovni prostor isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa sadržajem izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Konstruktivni natpisi i paneli moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Razvijanje prostora kolektivnih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim materijalnim telima, sa dovoljnim usvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.