

CRNA GORA

PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za uređenje prostora

i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/21-UP-I-96

Cetinje, 31.01.2022.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Pejović Mladena iz Cetinja, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta (objekat br. 1), na kat. parceli br. 70 K.O. Cetinje I, izgrađen u skladu sa planskim dokumentom DUP „Bajice“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 28/15), 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 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 Pejović Mladenu iz Cetinja**, legalizacija bespravnog objekta osnovnog stanovanja (objekat br. 1-stambeni objekat), spratnosti P+Pk, površine u osnovi 104m², ukupne neto površine objekta 136,93m², na kat. parceli br. 70 K.O. Cetinje I, UP70, u zahvatu DUP-a „Bajice“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 28/15).
- 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 „Bajice“** („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 28/15) tekstualni dio plana, tačka 5 Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta (Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata, strana 85-87).
- 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

Pejović Mladen iz Cetinja, obratio se Sekretarijatu za održivi razvoj i infrastrukturu Prijestonice Cetinje zahtjevom br. 05-360/18-UP-I-422 od 05.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnih objekata, na kat. parceli br. 70 K.O. Cetinje I.

Uz zahtjev je priložena sljedeća dokumentacija:

- elaborat snimanja i etažne razrade objekta na kat.parceli br. 70 K.O.Cetinje I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica, br. 3-197/18 od 21.05.2018.godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje, br. 953-145/19 od 16.04.2019.godine;
- fotografije svih fasada bespravnog objekta;
- izvještaj privrednog društva „RAKUSAM“ d.o.o. Podgorica, od 12.10.2021.godine o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta sa izjavom revidenta da je bespravni stambeni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta-obrazac 4;
- list nepokretnosti 2243-prepis, br. 119-956-2713/2019 od 20.05.2019.godine, za kat. parcelu br. 70 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 nekretnine-Područna jedinica Cetinje.

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

- Uvjerenje Ministarstva unutrašnjih poslova-Filijala za upravne poslove, državljanstvo i strance Cetinje, br. 11-UPI-206 21/11411/2 od 23.12.2021.godine da Pejović Mladen ima prijavljeno prebivalište u opštini Cetinje, adresa Bajice 82;
- Izjava o broju članova porodičnog domaćinstva, ovjerena kod Osnovnog suda u Cetinju, IOv. br.852/21 od 23.12.2021.godine;
- Obavještenje Uprave za katastar i državnu imovinu o vlasništvu na teritoriji Crne Gore, br. 04-919/21-2712/1 od 22.12.2021.godine, kojim se potvrđuje da je Pejović Marka Mladen evidentiran u bazi podataka ovog organa i to: Opština Cetinje, KO Cetinje I, LN 2243, zemljište, zgrada 1, porodična stambena zgrada, broj dijela objekta 1, stambeni prostor-dupleks, površine 121m²; obim prava svojina 1/1; kao i da je Pejović Boška Branka evidentirana u bazi podataka ovog organa i to: Opština Cetinje, KO Cetinje I, LN 2393, zgrada 1, broj dijela objekta 4, poslovni prostor, površine 45m²; obim prava svojina 1/1, dok Pejović Mladena Ivana nije evidentirana u bazi podataka ovog organa;
- Izjava vlasnika bespravnog objekta, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta-Obrazac 6, ovjerena od strane notara Irene Knežević iz Cetinja, broj OV 2586/2021 od 23.12.2021.godine;
- Rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 05-335/21-UPI-465 od 31.12.2021.godine kojim se utvrđuje naknada za urbanu sanaciju za bespravni objekat osnovnog stanovanja, na kat. parceli br. 70 K.O. Cetinje I;
- dokaz o uplati cjelokupnog iznosa naknade za urbanu sanaciju za bespravni stambeni objekat-uplatnica od 05.01.2022.godine.

Članom 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 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.

Uvidom u dokumentaciju koja je predata uz zahtjev i potrebnu dokumentaciju i dokaze iz člana 158 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

Adagator



Dostavljeno:

- Pejović Mladenu, Bajice br. 82 Cetinje,
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji, IV Proleterske brigade 19 Podgorica,
- Upravi za katastar i državnu imovinu-Područna jedinica Cetinje,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.

5.9. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su definisani u datom tekstu za svaku od planiranih namena pojedinačno.

5.9.2.1. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA OBJEKATA STANOVANJA MALIH GUSTINA - PODUP 1

Urbanistički parametri

veličina urbanističke parcele (ar)	maksimalan indeks zbijenosti	maksimalan indeks izgrađenosti	maksimalna spratnost objekta	maksimalna visina objekta	% površina u okviru BCP
500 - 525	0.30	0.50	na terenu terena		
525 - 1000	0.25	maksimalna	PodP+1	5m	0-40%
1000 - 1500	0.20	0.50	na terenu terena		
>1500	0.15	0.50	na terenu terena		

- Najbolji urbanistički parametri predstavljaju matematičke postavke za objekte stanovanja malih gustina - podup 1 / stanovanje na poljoprivrednom. Doprinosi površine objekta za svaku pojedinačnu parcelu, su dani u tabelama u poglavlju 5 - „Arhitektonski plani“, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekt može biti i manjeg kapaciteta od datog, ali se može razvijati bez da prelazi parametre.
- Preporuča se da se u ovim stambenim zonama razvija dejavnosti urbane poljoprivrede a to se odnosi na proizvodnju, obradu i distribuciju hrane namijenjene uglavnom lokalnoj potrošnji - mogućnost gađenja rekreativnih i povrćarskih površina, ovčarstva, vinskih žbunja i drveća, začinskog i ljekovitog bilja, pčelarstva. Uzgojenje životinja treba uključiti kao dejavnost. Osnovni uslov za izbor ovih dejavnosti jeste da one svojom prirodom i načinom obavljanja ne nanose nikakvu štetu okolini.
- U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice.
- Na parceli se mogu graditi i proizvodno-skladišni objekti koji su u funkciji obavljanja urbanopoljoprivrede. Takođe, mogu se graditi i pomoćni objekti koji su u funkciji opremanja stambenog objekta (garage, ostava i sl.). Kapacitet svih objekata ulazi u obračun ukupnog kapaciteta na parceli.

Pravila za izgradnju objekata

- Objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se izjednače (vlasnici susjednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.
- Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat.
- Na parceli se može graditi samo jedan stambeni objekat ali se mogu graditi i proizvodno-skladišni objekti koji su u funkciji obavljanja urbanopoljoprivrede, a njihova površina i kapacitet ulaze u ukupan obračun kapaciteta na parceli.
- Preporuča se da stambeni objekti budu izgrađeni u dijelu parcele sa pristupom ulici a rekreativni (proizvodno-skladišni) i pomoćni objekti u dubini parcele.
- Doprinos je izgrađenosti područja može biti na osnovu nadvisiti katu terena, trostruko više od taj.
- Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenskih etaže, sa tri strane ukopane u teren.
- Podzemne i suterenske etaže ulaze u obračun BCP, osim ako se koriste za garažiranje.
- Minimalna udaljenost objekta od bočnih granica parcele je 2.0 m.
- Udaljenost prednjeg stambenog pročelja na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je udaljenost od bočnog susjeda veća od 5m.
- Krov mora prekrivati može biti na stambene prostore od 0 do 1.0 m, a za komercijalne prostore može 0.2 m od kote krovu u uređenog i nivoisanog terena oko objekta.