CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 05-360/18-UPI-157
Cetinje, 05.07.2019. godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Brajušković Nenada iz Cetinja, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, na kat. parceli br. 4374/3 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 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) 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 Brajušković Nenadu iz Cetinja, legalizacija bespravnog stambenog objekta, spratnosti P, površine u osnovi 134m^2, ukupne neto površine 112m^2, na kat. parceli br. 4374/3 K.O.Cetinje I, UP79, u zahvatu DUP-a „Gruda-Donje polje (Zona D)" („Sl.list CG-opštinski propisi", br. 18/12).
2. Elaborat snimanja i etažne razrade objekata na kat.parceli br. 4374/3 K.O.Cetinje I, urađen je od strane licencirane geodetske organizacije „KATASTAR" d.o.o. Podgorica, od 01.07.2013.godine.
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 i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta, propisane od strane Glavnog gradskog arhitekte Prijestonice Cetinje, br. 01-360/18-UPI-157 od 11.03.2019.godine.
5.Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 4 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

Brajušković Nenad iz Cetinja obratio se Sekretarijatu za održivi razvoj i infrastrukturu zahtjevom br. 05-360/18-UPI-157 od 06.06.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, na kat. parceli br. 4374/3 K.O.Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Gruda-Donje polje (Zona D)" („Sl.list CG-o.p", br. 18/12).

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:
- Elaborat snimanja i etažne razrade objekta na kat.parceli br. 4374/3 K.O.Cetinje I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „KATASTAR" d.o.o. Podgorica, od 01.07.2013.godine, sa potvrdom da se stanje u navedenom elaboratu nije promijenilo, izdata od strane „GEOHEKTAR" d.o.o. Bar, od 04.06.2018. godine.
- List nepokretnosti 2562-prepis, br. 119-956-2735/2018 od 31.05.2018.godine, izdat od 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 potupka legalizacija stambenog objekta, označenog kao zgrada br. 1, snimljen kao porodična stambena zgrada, površine u osnovi 134m^2, spratnosti P (prizemlje), ukupne neto površine 112m^2.

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da je isti izgrađeni u skladu sa smjernicama DUP-a „Gruda-Donje polje (Zona D)" („Sl.list CG-o.p", br. 18/12).

Navedenim planskim dokumentom najveći dio kat.parcele br. 4374/3 K.O. Cetinje I i dio kat.parcele 4374/2 K.O. Cetinje I čine granice definisane UP 79, ukupne površine 395m^2, koja se namjenom površina nalazi u prostoru stanovanja malih gustina naseljenosti (SMG), sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0.4 (158m^2), maksimalnim imdeksom izgrađenosti 1.2.(474m^2), maksimalnom spratnošću P+1+Pk.
Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) data je mogućnost gradnje na dijelu UP, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Nadalje, u postupku je pribavljena i sledeća dokumentacija:

- Analiza privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m^2, urađena od strane „OLIVER - ING" d.o.o. Budva, br. P.15-03/19 od 20.03.2019. godine sa izjavom navedenog privrednog duštva da je objekat stabilan i siguran za upotrebu-obrazac 4 od 22.03.2019.godine;
- Rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 05-364/19-UPI-26/2 od 15.04.2019.godine, kojim se utvrđuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni stambeni objekat, na kat. parceli br. 4374/3 K.O. Cetinje I;
- Dokaz o uplati cjelokupnog iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni objekat- uplatnica od 15.04.2019.godine;
- Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, propisane od strane Glavnog gradskog arhitekte Prijestonice Cetinje, br. 01-360/18-UPI-157 od 11.03.2019.godine.

Članom 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) 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 važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 217 i 218 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.

Članom 158 stav 1 istog Zakona propisano je da se radi legalizacije objekta koji je izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donesenim do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 217 i 218 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave dužan je da 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 komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
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) projekat izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m^2 koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;
5) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m^2;
6) izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m^2;
7) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m^2 u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu;
8) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500m^2 i izjavu revidenta da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Uvidom u dokumentaciju koja je predata uz zahtjev, te planski dokument „Gruda-Donje polje (Zona D)" a u skladu sa članom 158 stav 1 tačka 1, 2 i 7 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.

Obradila:
Ana Lagator, dipl.pravnik
ALagator

VD SEKRETAR-a
Marija Mrvaljević, dipl.ing.arh.

Dostavljeno:
-Brajušković Nenad, Gruda bb, Cetinje,
-Uprava za nekretnine-Područna jedinica Cetinje,
-Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkcija za inspekcijski nadzor
IV Proleterske brigade br.19, Podgorica,
-Sekretarijatu,
-Arhivi.