

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Broj: 05-360/18-UPI-253

Cetinje, 14.03.2019. godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Simonović Radojka iz Cetinja, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, na kat. parceli br. 4540/3 K.O. Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Gruda-Donje polje (Zona D)” Cetinje („Sl.list CG-o.p”, 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 Simonović Radojku iz Cetinja**, legalizacija bespravnog objekta osnovnog stanovanja površine gabarita 129 m², spratnosti P+Pk, ukupne neto površine 189,86 m², označenog kao zgrada broj 1, na kat. parceli br. 4540/3 K.O.Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Gruda-Donje polje (Zona D)” Cetinje („Sl.list CG-o.p”, br. 18/12).
2. Elaborat parcelacije, snimanja i etažne razrade objekta br.1 na kat.parceli br. 4540/3 K.O.Cetinje I, iz lista nepokretnosti 2984-prepis, urađen je od strane licencirane geodetske organizacije „GEOOKO MNE“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 09.10.2018.godine od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje, spisak prijava, sveska 8/2018, redni broj 6.
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 arhitekta Prijestonice Cetinje, br.01-360/18-UPI-253 od 11.02.2019.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

Simonović Radojko iz Cetinja obratio se Sekretarijatu za održivi razvoj i infrastrukturu zahtjevom br. 05-360/18-UPI-253 od 29.06.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, na kat. parceli br. 4540/3 K.O.Cetinje I, označenog kao zgrada br. 1, u zahvatu DUP-a „Gruda-Donje polje (Zona D)” Cetinje („Sl.list CG-o.p”, br. 18/12).

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

- Elaborat snimanja i etažne razrade objekta na kat.parceli br.4540/3 K.O. Cetinje I, iz lista nepokretnosti br.2984, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOOKO MNE“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 09.10.2018.godine od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje, spisak prijava, sveska 8/2018, redni broj 6;
- List nepokretnosti 2984-prepis, broj:119-956-5622/2018 od 31.10.2018.godine, za kat.parcelu br. 4540/3 K.O. Cetinje I, 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 stambenog objekta, označenog kao zgrada broj 1, snimljen kao porodična stambena zgrada površine gabarita 129m², spratnosti P+Pk, ukupne neto površine objekta 189,86 m².

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da je isti izgrađen u skladu sa smjericama DUP-a „Gruda-Donje polje (Zona D)” („Sl.list CG-o.p”, br. 18/12). Navedenim planskim dokumentom od najvećeg dijela kat.parcele br. 4540/3 K.O. Cetinje I, formirana je UP 412 ukupne površine 369m², koja se namjenom površina nalazi u prostoru predviđenom za stanovanje srednjih gustina-tip 1. Max indeks zauzetosti za predmetnu UP iznosi 0.4 (147,6m²), max indeks izgrađenosti iznosi 1.2 (442,8m²), dok je maksimalna spratnost P+1+Pk.

Nadalje, u postupku je pribavljena i sledeća dokumentacija:

-List nepokretnosti 2984-prepis br. 119-956-1275/2019 od 14.03.2019.godine kao dokaz o upisu hipoteke radi naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje;

-Uvjerenje Ministarstva unutrašnjih poslova-Filijala za građanska stanja i lične isprave Cetinje, br. 11-UPI-206 18/9497/2 od 08.11.2018.godine da Simonović Radojko ima prijavljeno prebivalište u opštini Cetinje, adresa Gruda-Donje polje b.b.;

-Obavještenje Uprave za nekretnine-Podgorica o vlasništvu na teritoriji Crne Gore, broj 04-3397 od 15.11.2018.godine, kojim se potvrđuje da je Simonović Panta Radojko evidentiran u bazi podataka Uprave za nekretnine i to: Opština Cetinje, KO Cetinje, list nepokretnosti 2984 (zemljište, zgrada 1, porodična stambena zgrada, broj dijela objekta 1, stambeni prostor, površina 84m², broj dijela objekta 2, stambeni prostor površina 106m², obim prava-svojina 1/1 i opština Kotor KO Glavatičići, list nepokretnosti 459 (zemljište, obim prava-susvojina 1/2), kao i da Simonović Branka Radmila, Simonović Radojko Sandra, Simonović Radojko Tanja nijesu evidentirani u bazi podataka Uprave za nekretnine;

-Izjava o broju članova porodičnog domaćinstva, ovjerena kod Sekretarijata za lokalnu samoupravu i društvene djelatnosti Prijestonice Cetinje, Ov. br.3460/2018 od 12.11.2018.godine;

-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 OVP 2371/2018 od 08.11.2018.godine;

-Rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 05-364/18-UPI-1849/2 od 17.12.2018.godine kojim se utvrđuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni objekat osnovnog stanovanja, na kat. parceli br. 4540/3 K.O. Cetinje I, koju će vlasnik plaćati u 120 jednakih mjesečnih rata;

- Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, propisane od strane Glavnog gradskog arhitekta Prijestonice Cetinje, br.01-360/18-UPI-253 od 11.02.2019.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 200m² koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;

5) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m²;

6) izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m²;

7) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m² 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 500m² i izjavu revidenta da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Stavom 4 ovog člana Zakona propisano je da za objekat osnovnog stanovanja u kojem se ne obavlja djelatnost, može se umjesto dokaza iz stava 1 tačka 7 ovog člana dostaviti izjava vlasnika objekta, ovjerena od strane ovlašćenog lica, da je odgovoran za štetu prčinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Stavom 5 istog člana Zakona propisano je da za objekat osnovnog stanovanja, pored dokaza iz člana 158 ovog zakona, vlasnik bespravnog objekta je dužan da dostavi i sledeće isprave:

-o broju članova porodičnog domaćinstva;

-o prebivalištu u mjestu u kojem je izgrađen bespravni objekat i

-da vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva na teritoriji Crne Gore ne posjeduju drugi stambeni objekat, odnosno stambenu jedinicu podobnu za upotrebu.

Uvidom u dokumentaciju koja je predata uz zahtjev, te planski dokument DUP „Gruda-Donje polje (Zona D)“, a u skladu sa članom 158 stav 1 tačka 1 i 2, stav 4 i 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog 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.

Obradili:

Đorđe Belada, mr geo-osnoye pros plan

Ivana Borozan, pravnik



VD SEKRETAR-a
Ana LAGATOR, dipl.pravnik

Alagator

Dostavljeno:

- Simonović Radojku, Islandska 86, Cetinje,
- Upravi za nekretnine-Područna jedinica Cetinje,
- Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje-
Direkcija za inspekcijski nadzor- IV Proleterske brigade br.19, Podgorica,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 360/18 - UPI - 253
Cetinje, 11. 02. 2019. godine

Glavni gradski arhitekta postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 05-360/18-UPI-253 od 22.01.2019. godine, na osnovu člana 88 i člana 154 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17), a shodno važećem Planu - DUP "Gruda-Donje polje (Zona D)" ("Sl list CG - opštinski propisi", br. 18/12), propisuje

SMJERNICE

za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta investitora Simonović Radojka iz Cetinja izgrađenog na kat. parceli br. 4540/3 K.O. Cetinje I, UP 412 u zahvatu DUP-a " Gruda – Donje polje (Zona D)" ("Sl list CG - opštinski propisi", br. 18/12):

Oblikovanje i materijalizacija

Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti 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 objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom.

U slučaju da se radi o nadogradnji ili dogradnji postojećeg objekta mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Objekat mora predstavljati oblikovnu cjelinu i cjelinu u smislu materijalizacije.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način i prirodne materijale.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

