

CRNA GORA

PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Broj: 05-360/18-UPI-75

Cetinje, 24.04.2019. godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu „TURO“ d.o.o. Cetinje, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta, na kat. parceli br. 1652 K.O. Njeguši, u zahvatu GUR-a „Njeguši“ („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 i 63/18) 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 „TURO“ d.o.o. Cetinje,** legalizacija bespravnog poslovnog objekta – poljoprivrednog objekta, površine u osnovi 383m², spratnosti Su+P+Pk, ukupne neto površine objekta 784,7m², označenog kao zgrada broj 1, na kat. parceli br. 1652 K.O. Njeguši, u zahvatu GUR-a „Njeguša“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 12/14).
2. Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanje i etažna razrada objekta na kat.parcelama br. 1644/1, 1652, 1653, 1654 i 1656/2 K.O. Njeguši, urađen je od strane licencirane geodetske organizacije „DING“ d.o.o. Podgorica, br. 69/17 od 20.12.2017. godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje od 22.02.2018.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 iz Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje-GUR-a „Njeguši“, str. 65, uslovi za oblikovanje i materijalizaciju.
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

„TURO“ d.o.o. Cetinje obratio se Sekretarijatu za održivi razvoj i infrastrukturu zahtjevom br. 05-360/18-UPI-75 od 18.04.2018. godine, za legalizaciju bespravnog poslovnog objekta, na kat. parceli br. 1652 KO Njeguši, označenog kao zgrada broj 1, u zahvatu GUR-a „Njeguša“.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - snimanje i etažna razrada objekta na kat.parcelama br. 1644/1, 1652, 1653, 1654 i 1656/2 KO Njeguši, urađen od strane „DING“ d.o.o. Podgorica, br. 69/17 od 20.12.2017. godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje, sveska br. 1/2018, redni br. 1 od 22.02.2018.godine;
- List nepokretnosti 1558-prepis, broj:119-956-6547/2018 od 12.12.2018.godine, za kat.parcelu br. 1652 K.O. Njeguši, izdat od strane Uprave za nekretnine-PJ 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 poslovnog objekta, označenog kao zgrada broj 1, snimljen kao poljoprivredni objekat, površine u osnovi 383m², spratnosti Su+P+Pk, ukupne neto površine 784,7 m².

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da se isti nalazi u okviru postojećeg kompleksa za industriju i proizvodnju, van obuhvata ruralnih, ambijentalnih i zaštićenih cjelina i van poljoprivrednog zemljišta. Urbanistička parcela unutar navedene namjene površina za gradnju objekta, formira se od kat. parcele, od više kat. parcela ili od dijelova kat. parcela, minimalne površine 1000m². Maksimalni indeks zauzetosti je 0,5 dok visina spratne etaže kao i maksimalna visina objekata nije propisana i zavisi od funkcionalnog zahtjeva djelatnosti. Shodno smjernicama plana, zadržavaju se svi postojeći, tj. zatečeni objekti bez obzira na njihov legalitet i kapacitet koji se nalaze u zonama planiranim za izgradnju, i u skladu sa planiranom namjenom, a koji su izgrađeni prije usvajanja Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG-opštinski propisi“, br. 12/14). Pod postojećim objektima se podrazumijevaju svi zatečeni objekti na terenu (čija je izgradnja započeta, čija je izgradnja u toku - u smislu dogradnje i nadogradnje, kao i potpuno završeni) u vrijeme izrade plana, a koji su evidentirani na topografsko geodetsko-katastarskoj podlozi i na grafičkim priložima postojećeg stanja.

Uvidom u grafički prilog GUR-a „Njeguša“ i ortofoto snimke iz 2012.godine konstatovano je da je predmetni objekat postojao i prije izrade Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.

Nadalje, u postupku je pribavljena i sledeća dokumentacija:

- Projekat izvedenog stanja bespravnog objekta, urađen od strane „EUROPROJEKT“ d.o.o. Podgorica, od 15.10.2018.godine;
- Izveštaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta, urađen od strane „NIK COM“ d.o.o Nikšić, od 18.10.2018.godine sa izjavom revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta;
- Analiza privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta urađena od strane „EUROPROJEKT“ d.o.o. Podgorica, br. EP18058-SA od 15.10.2018.godine i izjava da je objekat stabilan i siguran za upotrebu, od septembra 2018. godine;
- Rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 05-364/18-UPI-1411/2 od 28.12.2018.godine kojim se utvrđuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni poslovni objekat, na kat. parceli br. 1652 K.O. Njeguši;
- Dokaz o uplati cjelokupnog iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni objekat - uplatnica od 31.12.2018.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.

Uvidom u dokumentaciju koja je predata uz zahtjev, te planski dokument GUR „Njeguša“, a u skladu sa članom 158 stav 1 tačka 1, 2, 4, 5, 6 i 7 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.

Obradio:

Dorđe Belada, mr geo.osnove pros.plan



VD SEKRETAR-a
Ana LAGATOR, dipl.pravnik

lagator

Dostavljeno:

- „TURO“ d.o.o. Cetinje, Njeguši,
- Direktorat za inspeksijske poslove i licenciranje-
Direkcija za inspeksijski nadzor- IV Proleterske brigade br.19, Podgorica,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.