

**CRNA GORA**  
**PRIJESTONICA CETINJE**

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Broj: 05-360/18-UPI-840

Cetinje, 18.12.2019. godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Parača Sava iz Cetinja, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta (objekat br. 1), na kat. parceli br. 4179/2 K.O. Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Gruda-Donje Polje (Zona D)“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 18/12)-bafer zona Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje, 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 Parača Savu iz Cetinja, legalizacija bespravnog stambenog objekta (objekat br. 1), površine u osnovi 130m<sup>2</sup>, spratnosti P+2, ukupne neto površine objekta 277m<sup>2</sup>, na kat. parceli br. 4179/2 K.O. Cetinje I, UP180 i UP181, zahvat DUP-a „Gruda-Donje Polje (Zona D)“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 18/12)-bafer zona Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje.**
- 2. Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu-snimanje i etažna razrada objekta na kat.parceli br. 4179/2 KO Cetinje I, urađen je od strane licencirane geodetske organizacije „GEOENGINEERING“ d.o.o. Podgorica i ovjeren 28.09.2018.godine od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje.**
- 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-840 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**

Parača Savo iz Cetinja, obratio se Sekretarijatu za održivi razvoj i infrastrukturu Prijestonice Cetinje zahtjevom br. 05-360/18-UPI-840 od 11.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, na kat. parceli br. 4179/2 KO Cetinje I.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu-snimanje i etažna razrada objekta na kat.parceli br. 4179/2 KO Cetinje I, urađen od strane „GEOENGINEERING“ d.o.o. Podgorica, br. 171/18 od 24.09.2018. godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje, od 28.09.2018.godine;
- List nepokretnosti 3503-prepis, broj:119-956-5514/2018 od 24.10.2018.godine, za kat.parcelu br. 4179/2 K.O. Cetinje I, 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 stambenog objekta (objekat br. 1), snimljen kao porodična stambena zgrada, površine u osnovi 130m<sup>2</sup>, spratnosti P+2, ukupne neto površine 277m<sup>2</sup>.

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da je isti izgrađen u skladu sa smjernicama DUP-a „Gruda-Donje Polje (Zona D)“ („Sl. list CG-opštinski propisi“, br. 18/12). Od dijela kat.parcela br. 4177/5, 4179/2 i 4175/3 K.O.Cetinje I formirana je UP181, površine 256m<sup>2</sup>, koja po namjeni površina pripada stanovanju srednjih gustina-tip1. Takođe, od dijelova kat.parcela br. 4179/1 i 4179/2 K.O. Cetinje I, formirana je UP180, površine 309m<sup>2</sup>, koja po namjeni površina pripada stanovanju srednjih gustina-tip1. Kako je navedenim planom data mogućnost udruživanja urbanističkih parcela ukoliko su iste namjene, UP180 i UP181 su udružene u jednu UP, ukupne površine 565m<sup>2</sup>, koja shodno navedenim smjernicama planskog dokumenta po namjeni površina pripada stanovanju srednjih gustina-tip1, na kojoj je dozvoljena izgradnja objekta sa maksimalnim indeksom zauzetosti parcele 0.6 (339m<sup>2</sup>), maksimalnim indeksom izgrađenosti 2.4 (1356m<sup>2</sup>) i maksimalnom spratnošću P+2+Pk.

Nadalje, u postupku je pribavljena i sledeća dokumentacija:

- Projekat izvedenog stanja bespravnog objekta, urađen od strane „ING-INVEST“ d.o.o. Danilovgrad, od 10.12.2018.godine;
- Izveštaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta, urađen od strane „SEDAM-ING“ d.o.o. Podgorica, od 11.12.2018.godine;
- Izjava „SEDAM-ING“ d.o.o. Podgorica - revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta - obrazac 3 od 11.12.2018.godine;
- Analiza privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m<sup>2</sup>, urađena od strane „OLIVER-ING“ d.o.o. Budva od 02.12.2018.godine, sa izjavom da je objekat stabilan i siguran za upotrebu - obrazac 4 od 11.12.2018.godine;
- Saglasnost Parača Branke iz Cetinja, kao vlasnika kat.parcele br. 4179/1 K.O. Cetinje I, za objedinjavanje urbanističkih parcela UP180 i UP181 u jednu UP, ovjerena od strane notara Irene Knežević iz Cetinja, br. OVP 582/2019 od 01.04.2019.godine;
- Rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 05-364/19-UPI-23/2 od 22.04.2019.godine kojim se utvrđuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni stambeni objekat (objekat br. 1), na kat. parceli br. 4179/2 K.O. Cetinje I;
- Dokaz o uplati cjelokupnog iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni stambeni objekat - uplatnica od 09.05.2019.godine;
- Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, propisane od strane Glavnog gradskog arhitekta Prijestonice Cetinje, br. br. 01-360/18-UPI-840 od 11.03.2019.godine.

Članom 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) 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<sup>2</sup> koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;
- 5) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m<sup>2</sup>;
- 6) izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200m<sup>2</sup>;
- 7) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> i izjavu revidenta da je objekat stabilan i siguran 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 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.


Obradile:

Ana Lagator, dipl.pravnik

*Ana Lagator*

Ivana Borozan, pravnik

*Ivana Borozan*

  
**SEKRETARKA**  
Snežana Kujović, dipl.ing.maš.  
*S. Kujović*

Dostavljeno:

- Parača Savu, Gruda b.b., Cetinje,
- Direktorát za inspeksijske poslove i licenciranje
- Direkcija za inspeksijski nadzor - IV Proleterske brigade br.19, Podgorica,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.