

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 05-332/22-UPJ-250  
Cetinje, 01.03.2023.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Radović Lazara iz Cetinja, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, na kat. parceli br. 1224/8 K.O. Cetinje I, izgrađen u skladu sa planskim dokumentom DUP „Humci“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 28/15), na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) 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 Radović Lazaru iz Cetinja**, legalizacija bespravnog stambenog objekta (objekat br. 1, stambeni prostor-duplex), spratnosti P+1, površine u osnovi 67m<sup>2</sup>, ukupne neto površine objekta 116m<sup>2</sup>, na kat. parceli br. 1224/8 K.O. Cetinje I, UP 1224/1, u zahvatu DUP-a „Humci“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 28/15).
2. Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu-snimanje i etažna razada objekta na kat.parceli br. 1224/8 K.O. Cetinje I, urađen je od strane licencirane geodetske organizacije „GEO INVEST“ d.o.o. Podgorica, od 01.04.2018.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 je prilog - smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz DUP-a „Humci“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 28/15), tekstualni dio, tačka 5 Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta (Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata-uslovi za oblikovanje i materijalizaciju, strana 81-84).
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog stambenog 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

Radović Lazar iz Cetinja, obratio se Sekretarijatu za održivi razvoj i infrastrukturu Prijestonice Cetinje zahtjevom br. 05-360/18-UPJ-189 od 18.06.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta na kat. parceli br. 1224 K.O.Cetinje I.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

- elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu-snimanje i etažna razada objekta na kat.parceli br. 1224/8 K.O. Cetinje I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEO INVEST“ d.o.o. Podgorica, od 01.04.2018.godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine-Podgorica, br. 953-261/2018 od 14.05.2018.godine;
- list nepokretnosti 3291-prepis, br. 119-956-3103/2018 od 18.06.2018.godine, za kat. parcelu br. 1224/8 K.O. Cetinje I, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje.



Postupajući po predmetnom zahtjevu ovaj organ je 17.09.2018.godine donio rješenje kojim se prekida postupak legalizacije bespravnog objekta do stupanja na snagu odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore, zbog prekoračenja površine objekta u osnovi od  $4m^2$ , jer, kako je tada utvrđeno, u skladu sa važećim planskim dokumentom, shodno proporcionalnom odnosu urbanističke odnosno katastarske parcele moguća je izgradnja objekta maksimalne površine u osnovi  $63m^2$ , BRGP  $126m^2$  i maksimalne spratnosti P+1.

Ovaj organ je po službenoj dužnosti izvršio naknadnu provjeru u važeći planski dokument DUP "Humci" („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 28/15), kojom je utvrđeno da je došlo do greške ovog organa, iz razloga što je u tekstualnom dijelu plana data mogućnost da za objekte koji su završeni bez građevinske dozvole i koji su prekoračili parametre o izgradnji objekata (indeks zauzetosti zemljišta, indeks izgrađenosti zemljišta, maksimalno dozvoljena spratnost, parkiranje), a kojima je stvarna BGP u odnosu na maksimalnu dozvoljenu BGP za predmetnu parcelu prekoračena do 25%, može se pristupiti postupku legalizacije u zatečenom gabaritu.

Imajući prednje u vidu, ovaj organ je našao da je predmetni zahtjev osnovan, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u prednje navedeni Elaborat utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija bespravnog stambenog objekta, označenog kao zgrada br. 1, snimljen kao porodična stambena zgrada, spratnosti P+1, površine u osnovi  $67m^2$ , ukupne neto površine objekta  $116m^2$ .

Uvidom u planski dokument DUP „Humci“ u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da kat. parcela br. 1224/8 K.O. Cetinje I čini dio UP1224/1, površine  $321m^2$ , koja po namjeni površina pripada stanovanju malih gustina, na kojoj je planiran objekat maksimalne površine u osnovi  $128m^2$ , maksimalne bruto površine  $257m^2$  i maksimalne spratnosti P+1. S obzirom da se predmetna kat. parcela nalazi na dijelu UP, njena površina se umanjuje i iznosi  $157,2m^2$ , pa je dozvoljena maksimalna površina u osnovi  $63m^2$ , maksimalna bruto površina  $126m^2$  i maksimalna spratnost P+1.


U smjernicama plana za tretman neformalnih objekata, navedeno je da za objekte koji su završeni bez građevinske dozvole i koji su prekoračili definisane urbanističke parametre o izgradnji objekata (indeks zauzetosti zemljišta, indeks izgrađenosti zemljišta, maksimalno dozvoljena spratnost, parkiranje), a kojima je stvarna BGP u odnosu na maksimalnu dozvoljenu BGP za predmetnu parcelu prekoračena do 25% može se pristupiti postupku legalizacije u zatečenom gabaritu.

Na osnovu gore navedenog, maksimalna površina objekta u osnovi je  $78,75m^2$ , maksimalna bruto površina objekta je  $157,5m^2$  i maksimalna spratnost P+1.

Nadalje, u postupku je pribavljena i sljedeća dokumentacija:

- list nepokretnosti 3291-prepis, br. 119-956-3113/2020 od 25.06.2020.godine, za kat. parcelu br. 1224/8 K.O. Cetinje I, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje, kao dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kome je bespravni objekat izgrađen;
- analiza privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do  $500m^2$ , urađena od strane „I-MODEL PROJEKT“ d.o.o. Nikšić sa izjavom ovog privrednog društva da je objekat stabilan i siguran za upotrebu-obrazac 4 od februara 2023.godine;



-rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 05-332/23-UPI-11 od 27.02.2023.godine kojim se utvrđuje naknada za urbanu sanaciju za bespravni stambeni objekat, na kat. parceli br. 1224/8 K.O. Cetinje I;  
-dokaz o uplati cjelokupnog iznosa naknade za urbanu sanaciju-uplatnica od 27.02.2023.godine.

Članom 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 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.

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 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi 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.

Uvidom u dokumentaciju koja je predata uz zahtjev i potrebnu dokumentaciju i dokaze iz člana 158 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, te planski dokument DUP „Humci“ utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta, pa je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

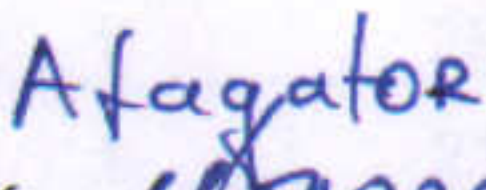
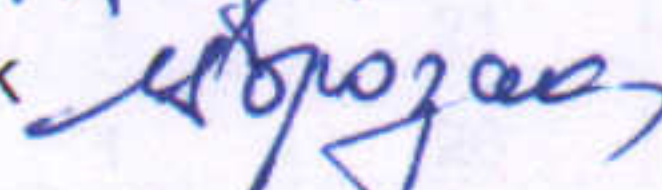
**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice, u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog Sekretarijata, u dva primjerka, taksirana sa 4€ a.t.

  
  
Marija PROROČIĆ, mast.ing.arh.  
Sekretarka

Rukovoditeljka Odjeljenja za legalizaciju  
bespravnih objekata  
Marija Milošević, dipl.ing.građ.

Obradile:

Ana Lagator, dipl.pravnik  
Ivana Borozan, dipl.pravnik

Dostavljeno:

- Radović Lazaru, BCJ Cetinje,
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji, IV Proleterske brigade 19 Podgorica,
- Upravi za katastar i državnu imovinu-Područna jedinica Cetinje,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.