

CRNA GORA

PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Broj: 05-335/21-UPI-62

Cetinje, 04.05.2022.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Kažić Sava iz Cetinja, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta (objekat br. 5), na kat. parceli br. 4506 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 i 4, člana 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) 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 Kažić Savu iz Cetinja**, legalizacija bespravnog stambenog objekta (objekat br. 5), spratnosti P, površine u osnovi 72m², ukupne neto površine objekta 58m², na kat. parceli br. 4506 K.O. Cetinje I, UP541, u zahvatu DUP-a „Gruda-Donje Polje (Zona D)” („Sl.list CG-opštinski propisi”, br. 18/12).
2. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
3. Sastavni dio ovog rješenja je prilog - smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz DUP-a „Gruda-Donje polje (Zona D)” („Sl.list CG-opštinski propisi”, br. 18/12), Sveska 1-tekstualni dio, tačka 5 Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta (Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata-Oblikovanje prostora i materijalizacija, strana 70).
4. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog stambenog objekta sa smjernicama iz tačke 3 dispozitiva ovog rješenja u roku od tri godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji.

Obrazloženje

Kažić Savo iz Cetinja, obratio se Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje zahtjevom br. 05-335/21-UPI-62 od 25.05.2021. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, na kat. parceli br. 4506 K.O. Cetinje I.

Uz zahtjev je priložena sljedeća dokumentacija:

- elaborat snimanja i etažne razrade objekta na kat.parceli br. 4506 K.O.Cetinje I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „DING” d.o.o. Podgorica, od juna 2018.godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine Podgorica, od 28.12.2018.godine;
- fotografije svih fasada bespravnog objekta;
- izvještaj privrednog društva „GENESIS PROJECT” d.o.o. Podgorica, od 17.05.2021.godine o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i izjava revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta-obrazac 4;

- list nepokretnosti 767-prepis, br. 119-919-2111/2021 od 20.05.2021.godine, za kat. parcelu br. 4506 K.O. Cetinje I, kao dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kojem je bespravni stambeni objekat izgrađen, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Cetinje.

Nadalje, u postupku donošenja ovog rješenja, dostavljena je i sljedeća dokumentacija:

- analiza privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog stambenog objekta neto površine do 500m², urađena od strane „GENESIS PROJECT“ d.o.o. Podgorica, od decembra 2021.godine i izjava ovog privrednog društva da je objekat podoban za upotrebu-obrazac 5 od 27.12.2021.godine;
- rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 05-335/22-UIP-132/2 od 27.04.2022.godine, kojim se utvrđuje ukupan iznos naknade za urbanu sanaciju za bespravni stambeni objekat (objekat br. 5), na kat. parceli br. 4506 K.O. Cetinje I;
- dokaz o uplati cjelokupnog iznosa naknade za urbanu sanaciju za bespravni stambeni objekat (objekat br. 5), na kat. parceli br. 4506 K.O. Cetinje I-uplatnica od 26.04.2022.godine.

Članom 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) 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.

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, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog stambenog objekta (objekat br. 5), 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.

Rukovodilac Odjeljenja
za legalizaciju bespravnih objekata

Marija Milošević, dipl.ing.građ.

Ivana Borožan, dipl.pravnik

Ana Lagator, dipl.pravnik



Marija Proročić, Mast. inž. arh

VD SEKRE TARKE

Dostavljeno:

- Kažić Savu, Belvederska 12/1 Cetinje,
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji, IV Proleterske brigade 19 Podgorica,
- Upravi za katastar i državnu imovinu-Područna jedinica Cetinje,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.

Regulacija i nivelacija

Novoplanirani objekti su vezani za osnovne saobraćajnice koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na terenu. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumski ili kletarski etaži). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice.

Spratnost novoplaniranih objekata je definisana uslovima plana.

- * Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zapleva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinosi se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupno 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 stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao koji su pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom.

Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu takućeg održavanja a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se unaprediti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni deo i postojeći objekti moraju predstavljati oblikovnu celinu kao i celinu u smislu materijalizacije. Na daljim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa suprotnim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i paneli moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbanističke zone treba biti projektovane, planirane i koordinirane sa pažnjom.

Rešavanje prostora korisa i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim materijalima i sa odgovarajućim osvetljavanjem za potrebe normalne funkcije prostora.