

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 05-360/18-UPI-325
Cetinje, 29.07.2019.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Vujović Rajka iz [REDACTED] za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, na kat. parceli br. 2231/4 KO Cetinje I, izrađen u skladu sa planskim dokumentom DUP „Donji kraj (Zona E)” („Sl.list CG-opštinski propisi”, 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 Vujović Rajku iz [REDACTED] legalizacija bespravnog objekta osnovnog stanovanja, površine u osnovi 113m², spratnosti S+P+1, ukupne neto površine 173,86m² označenog kao zgrada broj 1, na kat. parceli br. 2231/4 K.O.Cetinje I, UP523, u zahvatu DUP-a „Donji kraj (Zona E)” („Sl.list CG-opštinski propisi”, br. 18/12).**
- 2. Elaborat snimanja i etažne razrade objekta na kat.parceli br. 2231/4 K.O.Cetinje I, urađen je od strane licencirane geodetske organizacije „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 20.09.2018.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-325 od 14.03.2019.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

Vujović Rajko iz [REDACTED] obratio se Sekretarijatu za održivi razvoj i infrastrukturu zahtjevom br. 05-360/18-UPI-325 od 03.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, na kat. parceli br. 2231/4 K.O.Cetinje I u zahvatu DUP-a „Donji kraj (Zona E)” („Sl.list CG-o.p”, br. 18/12).

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

- Elaborat snimanja i etažne razrade objekta na kat.parceli br. 2231/4 K.O. Cetinje I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica, br. 3-265/18 od 20.06.2018.godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje, br. 953-764/2018 od 20.09.2018. godine,
- List nepokretnosti 2541-prepis, broj:119-956-868/2019 od 21.02.2019.godine, za kat.parcelu br. 2231/4 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 u osnovi 113m², spratnosti S+P+1, ukupne neto površine objekta 173,86m².

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da je isti izgrađen u skladu sa smjernicama DUP a „Donji kraj (Zona E)” („Sl.list CG-o.p”, br. 18/12).

Navedenim planskim dokumentom od najvećeg dijela kat.parcele br. 2231/4 K.O. Cetinje I i manjeg dijela kat. parcele br. 4698/1K.O. Cetinje I formirana je UP523, površine 784m², koja po namjeni površina pripada stanovanju srednjih gustina. S obzirom da dio kat.parcele br. 4698/1 K.O. Cetinje I nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva, UP523 se umanjuje za površinu od 15 m² i iznosi 769m², pa je dozvoljena maksimalna površina objekta u osnovi 461,4m², maksimalne bruto površine 1845,6m², maksimalne spratnosti P+2+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.

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

Nadalje, u postupku je pribavljena i sledeća dokumentacija:

-Uvjerenje Ministarstva unutrašnjih poslova-Filijala za građanska stanja i lične isprave Cetinje, br. 11-UPI-206 19/4885/2 od 14.06.2019.godine da Vujović Rajko ima prijavljeno prebivalište u opštini Cetinje, adresa Donji kraj 4;

-Obavještenje Uprave za nekretnine-Podgorica o vlasništvu na teritoriji Crne Gore, broj 04-1434/1 od 17.06.2019.godine, kojim se potvrđuje da je Vujović Jovana Rajko evidentiran u bazi podataka Uprave za nekretnine i to: Opština Cetinje, KO Cetinje I, LN 2523, zemljište, obim prava – sukorišćenje 1/2, LN 2541, zemljište, zgrada 1, porodična stambena zgrada, broj dijela objekta 1, stambeni prostor-duplex, površina 154m², broj dijela objekta 2, garaža, površina 20m², zgrada 2, pomoćna zgrada, broj dijela objekta 1, nestambeni prostor površine 9m², broj dijela objekta 2, garaža, površine 26m²,obim prava-svojina 1/1; Opština Cetinje, KO Đinovići, LN 74, zemljište, obim prava-susvojina 1/6, kao i da Vujović Dušana Marina nije evidentirana 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.1838/2019 od 13.06.2019.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 1980/2019 od 14.06.2019.godine;

-Rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 05-364/19-UPI-52/2 od 20.06.2019.godine kojim se utvrđuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni objekat osnovnog stanovanja (objekat br. 1), na kat. parceli br. 2231/4 K.O. Cetinje I;

- Dokaz o uplati cjelokupnog iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni objekat- uplatnica od 20.06.2019.godine;

- Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, propisane od strane Glavnog gradskog arhitekta Prijestonice Cetinje, br. 01-360/18-UPI-325 od 14.03.2019.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 pričinjenu 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 „Donji kraj (Zona E)”, a u skladu sa članom 158 stav 1 tačka 1 i 2 i stava 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.

Obradile:

Ana Lagator, dipl.pravnik

A. Lagator
Ivana Borožan, pravnik

I. Borožan

Dostavljeno:

- Vujović Rajku, [REDACTED]
- Direktorat za inspeksijske poslove i licenciranje
- Direkcija za inspeksijski nadzor- IV Proleterske brigade br.19, Podgorica,
- Sekretarijatu,

Arhivi:

VD SEKRETAR-a
Marija MRVALJEVIĆ, dipl.ing.arh.

