



Crna Gora
Opština
Žabljak

Trg durmitorskih ratnika
84220 Žabljak
Crna Gora
urbanizamzabljak@t-com.me
+382 (0) 52/361-222

**Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i komunalno
stambene poslove**

Broj: UP1 04-332/25-394/2

U Žabljaku, 25.06.2025.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu Božović Radenka iz Žabljaka, Pejov Do b.b., u predmetu legalizacije bespravnog objekta – porodične stambene zgrade br. 2, na osnovu člana 152 stav 1, 154 i 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Sl.list CG - Opštinski propisi“, br. 47/18), člana 10 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl.list CG – Opštinski propisi“, br. 20/25) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), **d o n o s i**

R J E Š E N J E

LEGALIZUJE SE bespravni objekat – porodična stambena zgrada br. 2, vlasnika Božović Radenka iz Žabljaka, spratnosti Su + P + Pn, ukupne neto korisne površine 118 m², od čega je neto površina suterena (nestambeni prostor u izgradnji) 25 m², prizemlja (nestambeni prostor u izgradnji) 43 m² i neto površina potkrovlja (stambeni prostor u izgradnji) 50 m², izgrađena na urbanističkoj parceli broj 319 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“, koju čini kat. parcela br. 3053 upisana u listu nepokretnosti 53 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u obimu prava 1/1, koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

Na osnovu ovog rješenja izvršiće se upis predmetnog objekta u katastar nepokretnosti kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Žabljak.

O b r a z l o ž e n j e

Božović Radenko iz Žabljaka, Pejov Do b.b., podnio je ovom Sekretarijatu zahtjev broj UP1 04-332/25-394 od 02.06.2025. godine za legalizaciju bespravnog objekta – porodične stambene zgrade. 2, izgrađenog na kat. parceli br. 3053 upisanoj u listu nepokretnosti br. 53 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u obimu prava 1/1.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

-Geodetski elaborat snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 3053 KO Žabljak I, koji je izradilo „33 PLUS“ d.o.o. Žabljak, a ovjerila Uprava za nekretnine – Područna jedinica Žabljak,

-Prepis Lista nepokretnosti 53 KO Žabljak I, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Žabljak br. 114-919-1843/2025 od 02.06.2025.godine,

-Fotografije svih fasada bespravnog objekta u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela,

-Izvještaj revidenta o postojanju bespravnog objekta vlasnika Božović Radenka iz Žabljaka na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, sačinjen od „KOV - ATELJE“ D.O.O. Nikšić broj L-49/23 od 19.06.2023.godine,

-Izjavu revidenta da je bespravni objekat vlasnika Božović Radenka iz Žabljaka izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“, sačinjena od „KOV - ATELJE“ D.O.O. Nikšić od 19.06.2023. godine,

-Analizu statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta sačinjenu od „KOV - ATELJE“ D.O.O. Nikšić br. A-49/23 od 19.05.2025. godine i

-Izjavu privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta, neto površine do 500 m² da je objekat vlasnika Božović Radenka iz Žabljaka na osnovu analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta neto površine do 500 m², stabilan i siguran za upotrebu, sačinjena od „KOV - ATELJE“ D.O.O. Nikšić od 19.05.2025.godine.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti broj 53 KO Žabljak I, utvrđeno je da Božović Radenko iz Žabljaka vlasnik bespravnog objekta – porodične stambene zgrade br.2 označene kao kat. parcela br. 3053, u obimu prava 1/1.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, razmotrio je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, pa je našao da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da se bespravnim objektom smatra zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole (član 152 stav 1); da legalizaciju bespravnih objekata sprovodi nadležni organ lokalne uprave; (član 154 stav 1); vlasnik bespravnog objekta, dužan je da pribavi rješenje o legalizaciji (član 154 stav 2); rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave (član 154 stav 3); rješenje o legalizaciji iz stava 3 ovog člana može se izdati za bespravni objekat koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta donesenog 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 (član 154 stav 4); osnovni urbanistički parametri iz stava 4 i 5 ovog člana su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji (član 154 stav 6); rješenje o legalizaciji obavezno treba da sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta, sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja (član 154 stav 8); ako planski dokumenat ne sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz stava 8 ovog člana, nadležni organ lokalne uprave po službenoj dužnosti pribavlja smjernice od glavnog gradskog arhitekta (član 154 stav 9); nadležni organ dužan je u roku od osam dana od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji dostavi nadležnom inspeksijskom organu i Katastru radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti (član 154 stav 10); troškove legalizacije bespravnog objekta snosi vlasnik objekta (član 154 stav 11); poslove iz stava 1 ovog člana finansira jedinica lokalne samouprave iz sredstava prikupljenih u procesu legalizacije, shodno članu 169 ovog zakona (član 154 stav 12).

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da 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 u roku od 15 dana od dana prijema dokumentacije iz člana 156 ovog zakona, 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 kojem je bespravi objekat izgrađen, 2) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju 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) 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 tog privrednog društva da je objekat podoban za upotrebu; 5) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500m² i izjavu tog privrednog društva da je objekat podoban za upotrebu (član 158).

U postupku utvrđivanja odlučnih činjenica u ovoj upravnoj stvari, Sekretarijat je izvršio uvid u Izveštaj revidenta o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta broj L-49/23 od 19.06.2023.godine, i Izjavu revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ sačinjena od „KOV - ATELJE“ D.O.O. Nikšić i utvrdio da se navedeni objekat vlasnika Božović Radenka iz Žabljaka nalazi na orto foto snimku, te da je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

Takođe, Sekretarijat je Rješenjem br. UP104-332/25-394/1 od 05.06.2025.godine imenovanom utvrdio naknadu za urbanu sanaciju za bespravni objekat – zgradu za odmor (vikendicu) br. 1, koja je predmet legalizacije i ista je plaćena u cjelosti.

Imajući u vidu citirane propise i utvrđeno činjenično stanje ovaj Sekretarijat nalazi da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji na ime vlasnika Božović Radenka iz Žabljaka za bespravni objekat – porodičnu stambenu zgradu br. 2, spratnosti Su + P + Pn, ukupne neto korisne površine 118 m², od čega je neto površina suterena (nestambeni prostor u izgradnji) 25 m², prizemlja (nestambeni prostor u izgradnji) 43 m² i neto površina potkrovlja (stambeni prostor u izgradnji) 50 m², izgrađena na urbanističkoj parceli broj 319 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“, koju čini kat. parcela br. 3053 upisana u listu nepokretnosti 53 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u obimu prava 1/1, koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog, te se shodno tome na osnovu ovog rješenja može izvršiti upis navedenog objekta u katastar nepokretnosti kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Žabljak i brisanje upisanih tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Žabljak, u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja. Žalba se izjavljuje preko ovog organa neposredno ili preporučeno putem

pošte, taksirana sa 5 € administrativne takse. Taksa se uplaćuje na uplatni račun Opštine Žabljak br. 520-5156777-80, s tim što se dokaz o uplati prilaže uz žalbu.

DOSTAVITI: -Božović Radenku iz Žabljaka, Pejov Do b.b.,
-Upravi za nekretnine- Područna jedinica Žabljak,
-Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine -
Direktoratu za inspekcijski nadzor – Podgorica,
-arhivi i
-u spise

Obradila:

Dušica Šćepanović, Samostalna savjetnica I
za pravne poslove

Dušica Šćepanović



V.D. SEKRETARKA,
Vukica Lalović

Vukica Lalović