



CRNA GORA

Opština Žabljak

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

Broj: UP1 04-332/24-600/2

Žabljak, 29.10.2024.godine



SEKRETAR,  
Sava Zeković

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu Radić Zorana iz Žabljaka, Kovačka Dolina b.b. u predmetu legalizacije bespravnog objekta - zgrade za odmor (vikendice) br.1, 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. 07/14), člana 10 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl.list CG – opštinski propisi“, br.36/18, 36/21 i 44/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), **donosi**

### RJEŠENJE

**LEGALIZUJE SE** bespravni objekat – zgrada za odmor (vikendica) broj 1, vlasnika Radić Zorana iz Žabljaka, spratnosti Po + P + 1 + Pk, ukupne neto korisne površine 785 m<sup>2</sup>, od čega je neto površina podruma (nestambeni prostor) 89 m<sup>2</sup> i (nestambeni prostor) 30 m<sup>2</sup>, neto površina prizemlja, sprata i potkrovlja (troetažni stan – triplex) 170 m<sup>2</sup>, (troetažni stan - triplex) 166 m<sup>2</sup>, (troetažni stan – triplex) 162 m<sup>2</sup> i ( troetažni stan – triplex) 168 m<sup>2</sup>, izgrađen na urbanističkoj parceli broj 153, zona A u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“, koju čini kat. parcela br. 2759/5 upisana u listu nepokretnosti broj 1779 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, 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.

### Obrazloženje

Radić Zoran iz Žabljaka, Kovačka Dolina b.b. podnio je ovom Sekretarijatu zahtjev broj UP1 04-332/24-600 od 22.10.2024. godine za legalizaciju bespravnog objekta – zgrade za odmor (vikendice) br. 1, izgrađenog na kat. parceli br. 2759/5 upisanoj u listu nepokretnosti broj 1779 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u obimu prava 1/1.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

-Elaborat geodetskih radova, snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 2759/5 KO Žabljak I, koji je izradilo „GEO - ING“ d.o.o. Podgorica, a ovjerila Uprava za nekretnine – Područna jedinica Žabljak,

-Prepis Lista nepokretnosti 1779 KO Žabljak I, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Žabljak br. 114-919-3936/2024 od 02.10.2024. godine,

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

-Izveštaj revidenta o postojanju bespravnog objekta vlasnika Radić Zorana iz na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, sačinjen od „SMART STUDIO“ D.O.O. Podgorica od 23.09.2024. godine,

-Izjavu revidenta da je bespravni objekat vlasnika Radić Zorana iz Žabljaka izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ izdata od „SMART STUDIO“ D.O.O. Podgorica, od 23.09.2024. godine,

-Analizu statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta sačinjenu od „DELLKOM ENGINEERING“ D.O.O. Tuzi, br. L-21-10-2024 od 21.10.2024.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 preko 500 m<sup>2</sup> da je objekat vlasnika Radić Zorana iz Žabljaka na osnovu analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta neto površine preko 500 m<sup>2</sup>, stabilan i siguran za upotrebu, sačinjena od „DELLKOM ENGINEERING“ D.O.O. Tuzi od 21.10.2024.godine.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti broj 1779 KO Žabljak I, utvrđeno je da je Radić Zoran iz Žabljaka vlasnik bespravnog objekta – zgrade za odmor (vikendice) br.1, označene kao kat. parcela br. 2759/5, 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 7); ako planski dokumenat ne sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz stava 7 ovog člana, nadležni organ lokalne uprave po službenoj dužnosti pribavlja smjernice od glavnog gradskog arhitekta (član 154 stav 8); nadležni organ dužan je u roku od osam dana od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji dostavi nadležnom inspeksijskom organu i Katastru radi upisa podatke iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti (član 154 stav 9); troškove legalizacije bespravnog objekta snosi vlasnik objekta (član 154 stav 10); poslove iz stava 1 ovog člana finansira jedinica lokalne samouprave iz sredstava prikupljenih u procesu legalizacije, shodno članu 169 ovog zakona (član 154 stav 11).

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 vodosnadbijevanje 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 500m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup> 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 Izvještaj revidenta o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta sačinjen od

nor

„SMART STUDIO“ D.O.O. Podgorica od 23.09.2024. 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 „SMART STUDIO“ D.O.O. Podgorica od 23.09.2024. godine, i utvrdio da se navedeni objekat vlasnika Radić Zorana 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. UP1 04-332/24-600/1 od 24.10.2024.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 Radić Zorana iz Žabljaka za bespravni objekat – zgradu za odmor (vikendicu) br.1, ukupne neto korisne površine 785 m<sup>2</sup>, od čega je neto površina podruma (nestambeni prostor) 89 m<sup>2</sup> i (nestambeni prostor) 30 m<sup>2</sup>, neto površina prizemlja, sprata i potkrovlja (troetažni stan – triplex) 170 m<sup>2</sup>, (troetažni stan - triplex) 166 m<sup>2</sup>, (troetažni stan – triplex) 162 m<sup>2</sup> i (troetažni stan – triplex) 168 m<sup>2</sup>, izgrađenu na urbanističkoj parceli broj 153, zona A u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“, koju čini kat. parcela br. 2759/5 upisana u listu nepokretnosti broj 1779 KO Žabljak I, kao svojina imenovananog, koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama ovog planskog dokumenta, 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:** -Radić Zoranu iz Žabljaka, Kovačka Dolina 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*



**SEKRETAR,**  
**Sava Zeković**

*Sava Zeković*