



CRNA GORA
OPŠTINA ŽABLJAK
Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu
životne sredine i komunalno stambene poslove

Broj: UP1 04-332/24-970/2

Datum, 31.01.2025. godine

Rješenje je pravosnažno i
izvršno dana 03.02.2025. 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 – porodične stambene zgrade 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 obuhvatu Lokalne studije lokacije „Kovačka Dolina I“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 32/11 i 33/11), 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 – porodična stambena zgrada broj 1, vlasnika Radić Zorana iz Žabljaka, spratnosti Su + Po + P +1 +Pk, ukupne neto korisne površine 437 m², od čega je neto površina suterena (nestambeni prostor) 90 m², neto površina podruma (nestambeni prostor) 108 m² i (stambeni prostor) 16 m², neto površina prizemlja (stambeni prostor) 126 m², neto površina sprata (stambeni prostor) 66 m² i neto površina potkrovlja (stambeni prostor) 31 m², izgrađena na urbanističkoj parceli broj 14 u obuhvatu Lokalne studije lokacije „Kovačka Dolina I“, koju čini kat. parcela br. 2794/16 upisana u listu nepokretnosti broj 1763 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 04-332/24-970 od 23.12.2024. godine za legalizaciju bespravnog objekta – porodične stambene zgrade br. 1, izgrađene na kat. parceli br. 2794/16 upisanoj u listu nepokretnosti broj 1763 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, u obimu prava 1/1.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

-Geodetski elaborat snimanje i etažna razrada geodetskih radova, snimanje i etažna razrada objekata na kat. parceli br. 2794/16 i 2794/57 KO Žabljak I, koji je izradilo „33 PLUS“ d.o.o. Žabljak, a ovjerila Uprava za nekretnine – Područna jedinica Žabljak,

-Prepis Lista nepokretnosti 1763 KO Žabljak I, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Žabljak br. 114-919-5497/2024 od 23.12.2024. godine,

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

-Izveštaj revidenta o postojanju bespravnog objekta vlasnika Radić Zorana iz Žabljaka na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, sačinjen od „EUROZOX“ D.O.O. Danilovgrad 19.12.2024. 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 Lokalne studije lokacije „Kovačka Dolina I“ izdata od „EUROZOX“ D.O.O. Danilovgrad, 19.12.2024. godine,

-Analizu statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta sačinjenu od „EUROZOX“ D.O.O. Danilovgrad, Decembar, 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 m² da je objekat vlasnika Radić Zorana iz Žabljaka na osnovu analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta neto površine preko 500 m², stabilan i siguran za upotrebu, sačinjena od „EUROZOX“ D.O.O. Danilovgrad od 19.12.2024.godine.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti broj 1763 KO Žabljak I, utvrđeno je da je Radić Zoran iz Žabljaka vlasnik bespravnog objekta – porodične stambene zgrade br.1, označene kao kat. parcela br. 2794/16, 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 inspekcijskom 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 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 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 „EUROZOX“ D.O.O. Danilovgrad od 19.12.2024. godine, i Izjavu revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta

Lokalne studije lokacije „Kovačka Dolina I“, sačinjena od „EUROZOX“ D.O.O. Danilovgrad od 19.12.2024. 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 04-332/24-970/1 od 29.01.2025.godine imenovanom utvrdio naknadu za urbanu sanaciju za bespravni objekat – porodičnu stambenu zgradu 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 – porodičnu stambenu zgradu br.1, ukupne neto korisne površine 437 m², od čega je neto površina suterena (nestambeni prostor) 90 m², neto površina podruma (nestambeni prostor) 108 m² i (stambeni prostor) 16 m², neto površina prizemlja (stambeni prostor) 126 m², neto površina sprata (stambeni prostor) 66 m² i neto površina potkrovlja (stambeni prostor) 31 m², izgrađenu na urbanističkoj parceli broj 14 u obuhvatu Lokalne studije lokacije „Kovačka Dolina I“, koju čini kat. parcela br. 2794/16 upisana u listu nepokretnosti broj 1763 KO Žabljak I, kao svojina imenovanog, 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:

Duška Šćepanović, Samostalna savjetnica I
za pravne poslove



SEKRETAR,
Sava Zeković