



Crna Gora
Opština
Žabljak



Rješenje je pravosnažno i
izvršno dana 12.03.2025.godine.

SEKRETAR,
Sava Zeković

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: UP1-04-332/24-154/2

U Žabljaku, 24.02.2025.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu Stanišić Zorana iz Nikšića, ul. Alekse Backovića br.105/17, u predmetu legalizacije bespravnog objekta –zgrade za odmor (vikendice), 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), 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), **d o n o s i**

R J E Š E N J E

LEGALIZUJU SE bespravni objekat -zgrada za odmor (vikendica), spratnosti P+Pk, ukupne neto korisne površine 89 m², od čega je neto površina prizemlja (stambeni prostor) 37 m² i potkrovlja (stambeni prostor) 52 m², izgrađen na urbanističkoj parceli UP 278 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 2/19), na kat. parceli br. 548/12 upisana u listu nepokretnosti broj 877 KO Motički Gaj 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.

O b r a z l o ž e n j e

Stanišić Zoran iz Nikšića, ul. Alekse Backovića br.3, podnio je ovom Sekretarijatu zahtjev broj UP1-04-332/24-154 od 25.03.2024.godine za legalizaciju bespravnog objekta –zgrade za odmor (vikendice) ukupne neto korisne površine 89 m², izgrađenog na kat. parceli br. 548/12 KO Motički Gaj I.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

- Geodetski elaborat snimanje i etažna razrada objekta izgrađenog na kat. parceli br. 548/12 KO Motički Gaj I, koji je izradilo „33 PLUS“ d.o.o. Žabljak, a ovjerila Uprava za nekretnine– Područna jedinica Žabljak,
- Prepis Lista nepokretnosti 877 KO Motički Gaj I, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Žabljak br. 114-919-591/2024 od 29.02.2024.godine,
- Fotografije svih fasada bespravnih objekata u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela,
- Izveštaj revidenta o postojanju bespravnog objekta vlasnika Stanišić Zorana na orto foto snimku i usklađenosti bespravnih objekata sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta, sačinjen od „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić, broj L-8/24 od 08.03.2024.godine,

- Izjavu revidenta da je bespravni objekat vlasnika Stanišić Zorana iz Nikšića izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“, izdata od „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić 08.03.2024.godine,

- Analizu statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta sačinjenu od „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić, br. A-8/24 od 08.03.2024.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 do 500 m² da je objekat vlasnika Stanišić Zorana iz Nikšića 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 08.03.2024.godine.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti broj 877 KO Motički Gaj I, utvrđeno je da je Stanišić Zoran iz Nikšića vlasnik bespravnog objekta - zgrade za odmor (vikendice) označene kao kat. parcela br.548/12 KO Motički Gaj I, 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 broj L-8/24 od 08.03.2024.godine i Izjavu revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“ sačinjena od D.O.O. „KOV ATELJE“ i utvrdio da se navedeni objekat vlasnika Stanišić Zorana 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. UP1-04-332/24-154/1 od 13.01.2025.godine imenovanom utvrdio naknadu za urbanu sanaciju za bespravni objekat – zgradu za odmor (vikendicu), koji 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 Stanišić Zorana iz Nikšića, za bespravni objekat zgradu za odmor (vikendicu), spratnosti P+Pk, ukupne neto korisne površine 89 m², od čega je neto površina prizemlja (stambeni prostor) 37 m² i potkrovlja (stambeni prostor) 52 m², izgrađen na urbanističkoj parceli UP 278 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“, na kat. parceli br. 548/12 upisanoj u listu nepokretnosti broj 877 KO Motički Gaj I, kao svojina imenovanog, koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg 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. 520-0000005156777-80, s tim što se dokaz o uplati prilaže uz žalbu.

DOSTAVITI: - Stanišić Zoranu iz Nikšića, ul. Alekse Backovića br.105/17,
- Upravi za nekretnine -Područna jedinica Žabljak,
- arhivi i
- u spise.

Obradila:

Vukica Lalović, Samostalna savjetnica I za građevinarstvo

Vukica Lalović



SEKRETAR,
Sava Zeković

Sava Zeković