



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Sekretarijat za planiranje prostora,
komunalne poslove i saobraćaj

Adresa: Buda Tomovića 1
81210 Kolašin
Mob.tel.068 898 807
www.opstinakolasin.me
kolasin.urbanizam@gmail.com

Br:05-332/18-280/UP-9

Kolašin,05.12. 2024. god.

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Begović Mijodraga ([REDACTED]) iz Podgorice u upravnoj stvari legalizacije bespravnog objekta, na osnovu čl. 235 a stav4. i čl.154. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 086/22 i 004/23) i čl.18. i čl.116. Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17),
donosi-

R J E Š E N J E

Odobrava se Begović Mijodragu iz Podgorice, legalizacija bespravnog objekta iz LN 473 KO Smailagića Polje, kat.parcela br. 322/4, porodično stambena zgrada, br.zgrade 1, spratnosti P (prizemlje), površine u osnovi 96m², posebni dio objekta PD1 – stambeni prostor površine 79m², svojina u obimu prava (1/1), jer je objekat prepoznat kao postojeći i zadržan u DUP-u „Smailagića Polje“ („Sl.list CG-O.P.“, br.11/09), UP 224 prema Karti 2a- implementacija zatečenih objekata.

Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz DUP-a Smailagića Polje („Sl.list CG-o.p.“, br.11/09) -tekst plana str.18 i 48.

Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled bespravnog objekta sa smjernicama iz stava 2 dispozitiva ovog rješenja u roku od tri godine od dana izvršnosti ovog rješenja.

Danom pravosnažnosti ovog rješenja, stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta kod Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kolašin.

Obrazloženje

Begović Mijodrag iz Podgorice podnio je ovom organu dana, 11.05.2018. godine zahtjev br.05- 280/up za legalizaciju bespravnog objekta iz LN 473 KO Smailagića Polje, kat.parcela br. 322/4, porodično stambena zgrada, br.zgrade 1, spratnosti P (prizemlje), površine 96m², posebni dio objekta PD1 – stambeni prostor površine 79m², svojina u obimu prava (1/1), u zahvatu DUP-a, „Smailagića Polje“ („Sl.list CG-O.P.“, br.11/09).

Uz zahtjev je priložena sljedeća dokumentacija:

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim geodetskim radovima na terenu (snimanje i etažna razrada) koji je izrađen od strane „DING“ d.o.o. iz Podgorice ovjeren od strane Uprave za nekretnine-PJ Kolašin dana, 28.04.2018. god;
- List nepokretnosti br.473-prepis KO Smailagića Polje br.115-956-2463/2018 od 11.05.2018 god. izdat od strane Uprave za nekretnine-PJ Kolašin.

Postupajući po zahtjevu stranke Sekretarijat za uređenje prostora, životnu sredinu i stambeno-komunalne poslove je dana, 15.5.2018.god.donio rješenje br. 05-280/up-2 kojim je

prekinut postupak za legalizaciju predmetnog objekta do rješavanja prethodnog pitanja- donošenja Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte Opštine Kolašin.

Dana,22.08.2023.godine Sekretarijat za planiranje prostora,komunalne poslove i saobraćaj je na zahtjev Begović Mijodraga donio rješenje br.05-280/up-3 kojim je utvrdio iznos naknade za urbanu sanaciju za predmetni bespravni objekat, a u skladu sa Odlukom o naknadi za urbanu sanaciju („Sl.list CG-O.P“,br.020/21) .

Od strane Sekretarijata za finansije,imovinu i ekonomski razvoj ovom organu je dostavljen akt br. 04- 10422/6 od 14.02.2024.god. kojim se potvrđuje da je stranka u postupku regulisala plaćanje naknade za urbanu sanaciju (fotokopija Sporazuma o plaćanju naknade za urbanu sanaciju u ratama).

Dana, 28.08.2024.god.ovaj organ je nakon uočenih grešaka u rješenju br. 05-280/up-2 od 15.5.2018.god. po službenoj dužnosti donio rješenje o ispravci grešaka br. 05-332/18 -280/ UP-5,na koje je stranka u postupku uložila žalbu.Po usvajanju žalbe od strane drugostepenog organa u ponovljenom postupku ovaj organ je donio rješenje o ispravci greške br. 05-332/18-280/UP-8 od 29.10.2024.god.

Shodno čl.235a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata nadležni organ lokalne uprave će po službenoj dužnosti utvrditi ispunjenost uslova za donošenje rješenja o legalizaciji u skladu sa članom 154 stav 4 ovog zakona za postupke u kojima je donijeto rješenje o prekidu postupka legalizacije.

Prema podacima iz lista nepokretnosti 473-prepis KO Smailagića Polje utvrđeno je da je bespravni objekat sagrađen na katastarskoj parceli br.322/4 površine 251m2,svojina u obimu prava (1/1) Begović Mijodraga.

Uvidom u orto-foto snimak iz 2018.godine sa Geoportala Uprave za katastar i državnu imovinu i Ministarstva ekologije,prostornog planiranja i urbanizma,evidentirano je postojanje objekta.

U analizi usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta potvrđuje se da je namjena objekta –porodično stambena zgrada u skladu sa namjenom površina iz DUP-a „Smailagića Polje“ („Sl.list CG-O.P.br11/09)-individualno stanovanje,da pravila parcelacije nijesu usklađena (katastarska i urbanistička parcela se ne poklapaju u potpunosti jer je površina UP 224 manja i iznosi 239,48m2),da se građevinska linija ne narušava,da se objekat ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline,te da je prepoznat u planskom dokumentu kao postojeći i kao takav zadržan (Karta 2a-Implementacija zatečenih objekata) sa mogućnošću njegove dogradnje/nadgradnje do planom zadatih parametara (indeks zauzetosti-0,4 indeks izgrađenosti 0,6, spratnost P+Pk) ,te se s toga konstatuje da je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama iz važećeg planskog dokumenta.

Podnosilac zahtjeva je u skladu sa čl.158 Zakona dostavio i:

- Elaborat analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta izrađen od strane D.O.O.„DING“ iz Podgorice,kojim se potvrđuje od strane revidenta da je objekat seizmički i statički stabilan.

Članom 154.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je:

„ Legalizaciju bespravnih objekata sprovodi nadležan lokalne uprave.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da pribavi rješenje o legalizaciji.

Rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave.

Rješenje o legalizaciji iz stava 3 ovog člana može se izdati za bespravni objekat koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog

dokumenta donijetog do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona i koji se nalazi na orto-foto snimku iz člana 155 ovog zakona.

Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta iz st. 3 i 4 ovog člana obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta, sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.”

Članom 158.istog Zakona propisano je:

Radi legalizacije objekta koji je izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donijetim do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave dužan je da uputi poziv podnosiocu dokumentacije iz člana 156 da 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 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 500 m² u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu tog privrednog društva da je objekat pogodan za upotrebu;

5) analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500 m² i izjavu tog privrednog društva da je objekat po doban za upotrebu.

Uvidom u spise predmeta ovaj organ je utvrdio da je Investitor podnio svu potrebnu dokumentaciju, na osnovu koje je utvrđeno da su ispunjeni zadati uslovi iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnoj administratorki u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog organa i podliježe uplati administrativne takse u iznosu od 4 € shodno tarifnom broju 2 Odluke o lokalnim administrativnim taksama („Sl.list CG-O.P.“br.51/19) u korist žiro računa 540- 7286777-25 Opštine Kolašin.

Obradila:

Tatjana Bulatović, dipl. ing. građ.



V.D. SEKRETARKA

Mirela Drašković, dipl. pravnik

Dostaviti:

1. Begović Mijodrag, Podgorica, Steva Boljevića L 14/12
2. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
 - Direktorat za legalizaciju bespravnih objekata
 - Direktorat za inspeksijske poslove i licenciranje
3. Sekretarijat za finansije, imovinu i ekonomski razvoj-Poreskoj administraciji
4. Upravi za nekretnine -PJ Kolašin
5. u spise predmeta
6. a/a



Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Detaljni urbanistički plan "Smailagića Polje" - Kolašin

3.3.5. Opšti uslovi uređenja i korišćenja prostora

Kolašin ima pretenziju da preraste u važan turistički centar i vazdušnu banju. Tom cilju treba podrediti i koncept i nivo uređenja i opremanja većeg dijela naselja.

Pored brojnih prirodnih prednosti u turističkoj ponudi Kolašina važno mjesto treba da ima njegova individualnost, zasnovana na autohtonosti, urbanističko-arhitektonskom nasljeđu i pozitivnoj specifičnosti duha naselja.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata treba insistirati na njihovom uklapanju u tradicionalnu urbanističko - arhitektonsku fizionomiju Kolašina.

- obavezno, na svim objektima koristiti strme krovne površine, strehe i odgovarajuće rješavanje oluka i snjegobrana,
- prilikom projektovanja i izvođenja objekata obavezno voditi računa o ekonomičnosti korišćenja objekata, a posebno o uštedi energije i termičkoj zaštiti elemenata objekta u skladu sa važećim propisima,
Visoku pasivnu energetska vrijednost objekta ne treba posmatrati samo sa aspekta udobnosti i ekonomičnosti eksploatacije, već i kao bitan trajni element očuvanja životne sredine jednog od najvažnijih resursa i privrednih potencijala ovog područja.

18

3.9. USLOVI ZA UREĐENJE I ZAŠTITU AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI I GRADITELJSKOG NASLJEĐA

Planiranjem urbanizacije u predmetnom Planu neophodno je:

- koliko je to moguće, očuvati tradicionalne elemente u arhitekturi ovog naselja pri rekonstrukciji postojeće stambene izgradnje i pri novoj izgradnji;
- sačuvati sve toponime na području DUP-a;
- pri projektovanju novih i rekonstrukciji postojećih objekata koristiti elemente objekata narodnog graditeljstva ovog kraja (trijem, krov, materijal, prozori i sl.) tako da ovi elementi budu reminiscencija na tradicionalni duh naselja ovog kraja.

48