



Crna Gora
Opština Kolašin
**Sekretarijat za planiranje prostora,
komunalne poslove i saobraćaj**

Adresa: Ul. Buda Tomovića br. 1
81210 Kolašin, Crna Gora
Tel. +382 68 718 512
mail:vladimir.scepanovic@opstinakolasin.me

Br.05-332/18-172/up-5

Kolašin, 11.03 .2025.god.

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Marije Bulatović iz Kolašina u upravnoj stvari legalizacije bespravnog objekta, na osnovu čl. 154 stav 3 i čl.158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“br. 64/17,44/18,63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23 i 19/25) 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 Mariji Bulatović JMBG [REDACTED] iz Kolašina, legalizacija bespravnog objekta iz Lista nepokretnosti br. 1445 KO Kolašin, katastarska parcela br. 1350/4, porodična stambena zgrada, objekat 1,spratnosti-prizemlje + potkrovlje /ppn/ površine 42m2 sa posebnim dijelom objekta;poseban dio 1 /pd1/,prizemlje /p/,stambeni prostor,p=37m2 i poseban dio 2 /pd2//,potkrovlje /pn/,stambeni prostor,p=25m2, u zahvatu DUP-a „Sportska zona“ („Sl.list CG-o.p.“,br.2/19), a prema Izvještaju revidenta “Smart studio” D.O.O. iz Podgorice o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

Vlasnik bespravnog objekta je dužan da u roku od tri godine, od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji, uskladi spoljni izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda iz planskog dokumenta, koje su sastavni dio ovog rješenja.

Investitor je zaključio sporazum sa Sekretarijatom za finansije, imovinu i ekonomski razvoj o plaćanju naknade za urbanu sanaciju na rate.

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

Obrazloženje

Marija Bulatović iz Kolašina, obratio se ovom organu zahtjevom br. 05-172/up od 07.03.2018. godine za legalizaciju bespravnog objekta iz Lista nepokretnosti br. 1445 KO Kolašin, katastarska parcela br. 1350/4, porodična stambena zgrada, objekat 1,spratnosti-prizemlje + potkrovlje /ppn/ površine 42m2 sa posebnim dijelom objekta;poseban dio 1 /pd1/,prizemlje /p/,stambeni prostor,p=37m2 i poseban dio 2 /pd2//,potkrovlje /pn/,stambeni prostor,p=25m2, u zahvatu DUP-a,„Sportska zona“ („Sl.list CG-o.p.“,br.2/19)

Tokom postupka, priložena je sledeća dokumentacija:

- List nepokretnosti br.1445-prepis KO Kolašin br.115-919-7143/2024 od 07.11.2024. god. izdat od strane Uprave za nekretnine-PJ Kolašin;
- Izvještaj revidenta o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima izrađen od strane "Smart studio" D.O.O. iz Podgorice, a koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim geodetskim radovima na terenu (snimanje i etažna razrada) koji je izrađen od strane „Katastar“ D.O.O. iz Podgorice, ovjeren od strane Uprave za nekretnine-PJ Kolašin (br.953-815-2/17 od 20.02.2018. godine),
- Uvjerenje o posjedu Uprave za nekretnine br. 115-919-7144/2024 od 07.11.2024. godine,
- Ovjereni izjava vlasnika bespravnog objekta da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta,
- Ovjereni izjavu o kućnoj zajednici.

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.

Članom 158 istog Zakona propisano je:

da se 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 podoban za upotrebu;

Takođe, istim članom u stavu 3 propisano je da je za objekat osnovnog stanovanja i pomoćni objekat površine do 40m² u kojima se ne obavlja djelatnost, može se umjesto dokaza iz stava 1 tačka 4 ovog člana dostaviti ovjereni izjava vlasnika objekta, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Prema podacima iz LN br. 1445 KO Kolašin bespravni objekat je sagrađen na katastarskoj parceli br. 1350/4 površine 479m² koja je svojina: Marije Bulatović, 1/1.

U Izvještaju revidenta "Smart-studio" D.O.O. iz Podgorice dat je prikaz objekta na orto foto snimku iz 2018.godine sa Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

U izvještaju revidenta „Smart-studio“ D.O.O. iz Podgorice o usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta potvrđuje se da je namjena objekta u skladu sa namjenom površina iz DUP-a „Sportska zona“ (katastarska parcela br. 1350/4, KO Kolašin je prema DUP-u namijenjena za stanovanje male gustine).

Izvještaj sadrži **izjavu revidenta da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta** (DUP "Sportska zona" Sl.list CG-o.p., br. 2/19).

Vlasnik bespravnog objekta je zaključio sporazum br. 04-420/25-84/up-2 od 10.03.2025. godine o plaćanju naknade na rate za urbanu sanaciju.

Na osnovu svega izloženog, ovaj organ smatra 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.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnoj administratorci u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog organa i taksira sa 4 € administrativne takse.

Obradio:

Vladimir Šćepanović

V.D. SEKRETARKA

Mirela Drasković



Dostaviti:

1. Marija Bulatović, Donji Pažanj I, Kolašin,
2. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- urbanističko-graševinskoj inspekciji
3. Sekretarijat za finansije, imovinu i ekonomski razvoj
- Poreskoj administraciji
4. Upravi za nekretnine-PJ Kolašin
5. u spise predmeta
6. a/a

Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine obavezne su sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- krovova, dimnjaka, oluka, lođa, ograda itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena ili drveta u površini fasade od 30% njene površine
- osnovna boja fasade je bijela;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta;
- izgradnja lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni je od 40°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60 m.