



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

Adresa: Buda Tomovića 1  
81210 Kolašin  
Mob.tel.068 898 807  
[www.opstinakolasin.me](http://www.opstinakolasin.me)  
[kolasin.urbanizam@gmail.com](mailto:kolasin.urbanizam@gmail.com)

Br:05-1032/UP-<sup>6</sup>  
(2018)

Kolašin, 27. 2. 2024. god.

Sekretariat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Femić Verice (jmb. [REDACTED]) iz Bara 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, 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** Femić Verici iz Bara, legalizacija bespravnog objekta iz Lista nepokretnosti br. 655 KO Smailagića Polje, katastarska parcela br. 558/1, br. zgrade 1, zgrada za odmor (vikendica), površine 38m<sup>2</sup>, spratnosti: prizemlje i potkrovlje, PD 1-stambeni prostor –duplex površine 61m<sup>2</sup>, svojina u obimu prava (1/1), u zahvatu DUP-a, „Smailagića Polje“ („Sl. list CG-o.p.“, br. 11/09), a prema Izvještaju revidenta „ARCHIPRO“ d.o.o. iz Berana o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta.

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

Femić Verica iz Bara obratila se ovom organu zahtjevom br. 05-1032/up od 23. 8. 2018. godine za legalizaciju bespravnog objekta iz Lista nepokretnosti br. 655 KO Smailagića Polje, katastarska parcela br. 558/1, br. zgrade 1, zgrada za odmor (vikendica), površine 38m<sup>2</sup>, spratnosti: prizemlje i potkrovlje, PD 1-stambeni prostor –duplex površine 61m<sup>2</sup>, 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 „GEO-START“ d.o.o. iz Podgorice, ovjeren dana 26. 12. 2019. god. od strane Uprave za katastar i državnu imovinu –PJ Kolašin (br. 953/968-2/19);

- Izvještaj br. L-027/2022 od 14.10.2022.god.revidenta o postojanju bespravnog objekta na orto foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta izrađen od strane „ARCHIPRO“ d.o.o. iz Berana, a koji sadrži fotografije svih fasada bespravnog objekta;
- List nepokretnosti br.655-prepis KO Smailagića Polje br.115-919-3499/2023 od 21.6.2023 god. izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-PJ Kolašin;
- Fotokopija sporazuma br. 04- 8082/2 od 26.7.2023.o plaćanju naknade za urbanu sanaciju u ratama zaključen sa Sekretarijatom za finansije,imovinu i ekonomski razvoj Opštine Kolašin o uređenju odnosa u vezi plaćanja naknade za urbanu sanaciju;
- Analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta br. 396/24 od 23.2. 2024.god. privrednog društva „ASIA Inženjering“ d.o.o.iz Bijelog Polja koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost objekata.
- Izjava Ratka Bulatovića (ovj. UOP-II: 2626-2023 od 15.5.2023.god.javnog beležnika Nine Štiglić iz Beograda) suvlasnika na katastarskoj parceli br. 558/1 i vlasnika susjedne kat.parcele br.558/3 da je saglasan sa legalizacijom bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli br. 558/1 KO Smailagića Polje.
- Izjava Snežane (Miroslava) Čupić (OV-21/2023 od 28.6.2023.god.notara Biljane Rakočević iz Kolašina) nosioca prava službenosti na kat.parceli br. 558/3, da je saglasna sa legalizacijom bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli br. 558/1 KO Smailagića Polje.

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:

*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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i izjavu tog privrednog društva da je objekat po doban za upotrebu.*

Prema podacima iz LN br. 655 KO Smailagića Polje bespravni objekat je sagrađen na katastarskoj parceli br.588/1,površine 507m2 koja je susvojina: Femić Verice ( obim prava 308/507) i Bulatović Vljaka Ratka (obim prava 199/507).

U Izvještaju revidenta „ARCHIPRO “d.o.o. iz Berana dat je prikaz objekta na orto foto snimku iz 2018.godine sa Geoportala Uprave za katastar i državnu imovinu,a po zahtjevu ovog organa od strane Ministarstva ekologije,prostornog planiranja i urbanizma dostavljeni su orto foto snimci br. 11-337-23-230-281 sa potvrdom da se objekat br.1 **nalazi na orto foto snimku** Ministarstva.

U izvještaju revidenta „ARCHIPRO “d.o.o. iz Berana 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 „Smailagića Polje“ (katastarska parcela br. 558/1 KO Smailagića Polje je prema DUP-u namjenjena za individualno stanovanje).

U analizi usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije revident konstatuje da je na osnovu uvida u DUP utvrdio da je katastarska parcela samostalna (van dijela sa urbanističkim parcelama).

U analizi usklađenosti objekta sa građevinskom i regulacionom linijom,odnosom prema susjednim parcelama i pozicijom objekta u odnosu na javne površine,revident konstatuje da je građevinska linija u granicama predviđenim planom,a da objekat ne poštuje odstojanje od susjeda ( narušeno odstojanje od 2,00m od bočnog susjeda i to ka katastarskoj parceli br.558/3 KO Smailagića Polje).

U svom izvještaju revident konstatuje da se objekat ne nalazi u zoni zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.

U izvještaju revident je vršio usklađenost urbanističkih parametara za katastarsku parcelu br. 558/1,površine 507 m2 u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje“ u kojem predmetni objekat nije evidentiran,utvrdivši da parametri iz plana za predmetni objekat nijesu premašeni( dozvoljeni indeks zauzetosti prema DUP-u je 0,4 a ostvareni 0,08,dozvoljeni indeks izgrađenosti je 0,80,a ostvareni 0,15,dozvoljena bruto građevinska površina objekta 405m2,a izgrađena 76m2,dozvoljena spratnost Pr+1 a izgrađena P+Pk).

Izvještaj sadrži **izjavu revidenta da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta (DUP Smailagića Polje“ „Sl.list CG-o.p.“,br.11/09).**

U izvještaju je data napomena revidenta da je objekat moguće legalizovati uz pribavljenu saglasnost susjeda ( zbog udaljenosti manje od 2,00m objekta od zajedničke granice parcela 588/1 i 558/3) i suvlasnika ( susvojina na kat.parceli br. 588/1),a koje je stranka u postupku pribavila.

Sa Sekretarijatom za finansije,imovinu i ekonomski razvoj Opštine Kolašin dana, 26.7.2023.god. stranka u postupku je zaključila sporazum br. 04- 8082/2 o odloženom plaćanju naknade za urbanu sanaciju u ratama.

Analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata privrednog društva „ASIA Inženjering“ d.o.o.iz Bijelog Polja koje je ispitalo statičku i seizmičku stabilnost objekata,sadrži izjavu da je predmetni objekat **stabilan i siguran za upotrebu.**

Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta obavezno sadrži smjernice iz planskog dokumenta za usklađivanje spoljnog izgleda objekta,sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

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 administratorici u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog organa i taksira sa 4 € administrativne takse.

Obradila:

Tatjana Bulatović, dipl.ing. građ.

*T. Bulatović*

**SEKRETARKA**

Ljiljana Rakočević, dipl.ing. građ.

*Ljiljana Rakočević*

Dostaviti:

1. Femić Verica, Kolašin, Smailagića Polje
2. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
  - Direktorat za inspeksijske poslove i licenciranje
  - Odsjek za centralni region
3. Sekretarijat za finansije, imovinu i ekonomski razvoj
  - Poreskoj administraciji
4. Upravi za katastar i državnu imovinu-PJ Kolašin
5. u spise predmeta
6. a/a

## Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

### *Detaljni urbanistički plan "Smailagića Polje" - Kolašin*

Iz teksta Plana:

#### **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

*Obradivač  
WINsoft d.o.o. Podgorica*

*Decembar 2008god.*