



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:05-332/22-107/UP-8

Kolašin,04.02.2025. god.

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Račić Miodraga (JMBG 2010959270123) iz Kolašina u upravnoj stvari legalizacije bespravnog objekta, na osnovu čl. 154. 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 Račić Miodragu iz Kolašina, legalizacija bespravnog objekta osnovnog stanovanja iz LN 1606 KO Kolašin, katastarska parcela br. 1285/6, broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, spratnosti P (prizemlje), površine 111m², PD1-stambeni prostor površine 88m², godine izgradnje 2011, svojina u obimu prava (1/1), u zahvatu DUP-a, „Sportska zona“ („Sl.list CG-o.p.“, br.2/19), a prema Izvještaju revidenta „369 Studio“ 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 „Sportska zona“ („Sl.list CG-o.p.“, br.2/19) -tekst plana str. 96 i 97.

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

Račić Miodrag iz Kolašina obratio se ovom organu zahtjevom br.05-107/UP-3 od 11. 04. 2022. god. za legalizaciju bespravnog objekta iz LN 1606 KO Kolašin, katastarska parcela br. 1285/6, broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, spratnosti P (prizemlje), površine 111m², PD1-stambeni prostor površine 88m², godine izgradnje 2011, svojina u obimu prava (1/1), u zahvatu DUP-a, „Sportska zona“ („Sl.list CG-o.p.“, br.2/19).

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 „KATASTAR“ D.O.O. iz Podgorice ovjeren od strane Uprave za nekretnine-PJ Kolašin;
- List nepokretnosti br.1606 KO Kolašin br.115-919-8238/2024 od 27.12.2024 god. izdat od strane Uprave za nekretnine-PJ Kolašin,
- Izvještaj br.L-62/2022 od 06.04.2022 god. revidenta o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima, izrađen od strane „369 Studio“ d.o.o. iz Berana, sa fotografijama fasada objekta.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

Prema podacima iz LN br. 1606 KO Kolašin predmetni bespravni objekat je izgrađen na katastarskoj parceli br. 1285/6 koja je u svojini Račić Miodraga, obim prava 1/1.

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 i Ministarstva ekologije,prostornog planiranja i urbanizma sa izjavom revidenta da je objekat identifikovan na orto foto snimku.

U izvještaju revidenta 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“.

U analizi usklađenosti objekta sa pravilima parcelacije revident konstatuje da je katastarska parcela samostalna,da se objekat nalazi na jednoj katastarskoj parceli ,te da su parametri zauzetosti,izgrađenosti i spratnosti objekta u okviru parametara koji su dati u DUP-u „Sportska zona“Kolašin.

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 regulaciona i građevinska linija u granicama predviđenim planom i da objekat poštuje propisano rastojanje od susjedne parcele od 1,50m.

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

U analizi usklađenosti objekta sa urbanističkim parametrima revident konstatuje da je predmetni objekat evidentiran u planskom dokumentu, te da se uklapa u parametre DUP-a „Sportska zona“,pa se samim tim može legalizovati.

Podnosilac zahtjeva je dostavio i:

- Dokaz o uplati naknade za urbanu sanaciju po rješenju br.05-332/24-2017/UP-2 od 24.01.2025.god. –fotokopija uplatnice;
- Izjavu da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta (Ov.br. 067/2024-1534-2 na pisarnici Opštine Kolašin);
- -Uvjerenje o prebivalištu br. 08-UPI-206 25/12/2 od 09.01.2025.god.izdato od strane Minist-Filijala za upravne poslove,državljanstvo i strance Kolašin,kojim se potvrđuje da podnosilac zahtjeva ima prijavljeno prebivalište u opštini Kolašin na adresi Donji Pažanj bb od 24.05.2012.god.;
- -Dokaz o broju članova domaćinstva: Izjava o kućnoj zajednici ovjerena od strane Sekretarijata za društvene djelatnosti,poslove opšte uprave i kadrovska pitanja Opštine Kolašin, (Ov.br.067/2024-1534),kojom vlasnik bespravnog objekta potvrđuje da živi sam;
- Potvrdu br.04-12/25-81/1 od 20.01.2025.god. Uprave za nekretnine da vlasnik bespravnog objekta nije u posjedu drugog stambenog objekta odnosno stambenog prostora pogodnog za upotrebu na teritoriji Crne Gore.

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.*

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 ovjerena izjava vlasnika objekta, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Za objekat iz člana 153 ovog zakona, pored dokaza iz stava 1 ovog člana, vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi i sljedeće dokaze:

- o broju članova porodičnog domaćinstva;

- o prebivalištu u mjestu u kojem je izgrađen bespravni objekat, i

- da vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva na teritoriji Crne Gore ne posjeduju drugi stambeni objekat, odnosno stambenu jedinicu podobnu 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.

T. Bulatović

V.D. SEKRETARKA
Mirela Drašković, dipl. pravnik



Dostaviti:

1. Račić Miodrag, Kolašin, Donji Pažanj

2. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

- Direktorat za legalizaciju bespravnih objekata

- Direktorat za inspekcijske 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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "SPORTSKA ZONA"

▪ **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Rješavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike čitave zone. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike izgrađenog prostora.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora koji su namjenjeni slobodnom korišćenju.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu smjernica za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "SPORTSKA ZONA"

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima i sa adekvatnom termičkom zaštitom u skladu sa propisima.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

Obzirom da se radi o prostoru od značaja za razvoj grada, ostavlja se mogućnost da u rješavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno telo čiji član obavezno mora biti i Obrađivač, odnosno autor plana.