



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:05-521/UP-5
(2018)

Kolašin,21.12.2023 god.

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, rješavajući po zahtjevu Vukićević Jagoša (jmb [REDACTED] iz Kolašina u upravnoj stvari legalizacije bespravnih objekata, 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 Vukićević Jagošu iz Kolašina legalizacija bespravnih objekata iz Lista nepokretnosti br. 324 KO Smailagića Polje i to:

- katastarska parcela br.489/1,br.zgrade 2,montažni objekat,površine pod objektom 31m2,spratnosti PPN(prizemlje i potkrovlje),PD 1-apartman površine 24 m2 u prizemlju i PD 2 –apartman, površine 14m2 u potkrovlju;
- katastarska parcela br.489/1,br.zgrade 3,montažni objekat,površine pod objektom 48m2,spratnosti P(prizemlje),PD 1-stambeni prostor površine 41m2;
- katastarska parcela br.489/1,br.zgrade 4,montažni objekat,površine pod objektom 48m2,spratnosti P(prizemlje),PD 1-stambeni prostor površine 41m2,

svojina u obimu prava 1/1 Vukićević Jagoša,u zahvatu DUP-a,„Smailagića Polje“ („Sl.list CG-o.p.“,br.11/09) na UP 167 i UP 168 - karta 2a:Implementacija zatečenih objekata,a prema Izvještaju revidenta „SMART STUDIO “ d.o.o. iz Podgorice o postojanju bespravnih objekata na ortofoto snimku i usklađenosti bespravnih objekata 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

Vukićević Jagoš iz Kolašina obratio se ovom organu zahtjevom br.05-521/up od 05.07. 2018 godine za legalizaciju bespravnih objekata iz Lista nepokretnosti br. 324 KO Smailagića Polje i to:

- katastarska parcela br.489/1,br.zgrade 2,montažni objekat,površine pod objektom 31m2,spratnosti PPN(prizemlje i potkrovlje),PD 1-apartman površine 24 m2 u prizemlju i PD 2 –apartman, površine 14m2 u potkrovlju;
- katastarska parcela br.489/1,br.zgrade 3,montažni objekat,površine pod objektom 48m2,spratnosti P(prizemlje),PD 1-stambeni prostor površine 41m2;
- katastarska parcela br.489/1,br.zgrade 4,montažni objekat,površine pod objektom 48m2,spratnosti P(prizemlje),PD 1-stambeni prostor površine 41m2,

svojina u obimu prava 1/1,u zahvatu DUP-a,„Smailagića Polje“ („Sl.list CG-o.p.“,br.11/09) na UP 167 i UP 168 - karta 2a:Implementacija zatečenih objekata.

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 „ETALON GEO OFFICE“ d.o.o. iz Podgorice,ovjeren dana 12.11.2018 god. od strane Uprave za nekretnine –PJ Kolašin (br. 953/624-2/18);
- Izvještaj revidenta o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta (zavodni br. Izvještaja 05-521/up-3 od 17.10.2023 god.) izrađen od strane „SMART STUDIO “d.o.o. iz Podgorice,a koji sadrži fotografije svih fasada bespravnih objekata;
- List nepokretnosti br.324-izvod KO Smailagića Polje br.115-919-6436/2023 od 02.11.2023 god. izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-PJ Kolašin;
- Uvjerenje br.04-738/up-4 od 20.12.2023 god.izdato od strane Sekretarijata za finansije,imovinu i ekonomski razvoj Opštine Kolašin o uređenju odnosa u vezi plaćanja naknade za urbanu sanaciju;
- Analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata (br. 374/3,375/3 i 376/3 od 20.10.2023 god.) privrednog društva „ASIA Inženjering“ d.o.o.iz Podgorice koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost objekata.

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 m² 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 500 m² i izjavu tog privrednog društva da je objekat po doban za upotrebu.

U Izvještaju revidenta „SMART STUDIO“ d.o.o. iz Podgorice piše **da su predmetni objekti evidentirani na orto-foto snimku** dostupnom na internet stranici Ministarstva i na orto-foto snimku iz 2018.god. sa Geoportala Uprave za nekretnine.

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 objekata (montažni objekat 2 na UP 167 i montažni objekti 3 i 4 na UP 168) u skladu sa namjenom površina iz DUP-a „Smailagića Polje-Implementacija zatečenih objekata –individualno stanovanje, da su objekti sagrađeni na katastarskoj parceli 489/1 KO Smailagića Polje, površine 1423m² od koje su formirane dvije urbanističke parcele postojećih objekata UP167 i UP 168, da su objekti na grafičkim prilogima DUP-a (2a Implementacija zatečenih objekata i 2b-Implementacija zatečenih objekata sa namjenom) prikazani kao postojeći objekti, koji su zadržani u postojećim gabaritima i spratnosti, te da se nalaze van zone zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline. Izvještaj sadrži **izjavu revidenta da je predmetni objekti izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta** (DUP Smailagića Polje“ „Sl.list CG-o.p.“, br. 11/09).

Prema podacima iz LN br.324-izvod KO Smailagića Polje bespravni objekti su izgrađeni na zemljištu u svojini (1/1) podnosioca zahtjeva.

Podnosilac zahtjev je prema Uvjeranju Sekretarijata za finansije, imovinu i ekonomski razvoj Opštine Kolašin dana, 20.12.2023 god. zaključio sporazum br. 04-738/up-2 o odloženom plaćanju naknade za urbanu sanaciju na 120 rata.

Analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnih objekata (br. 374/3, 375/3 i 376/3 od 20.10.2023 god.) privrednog društva „ASIA Inženjering“ d.o.o. iz Podgorice koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost objekata, sadrži izjavu da su predmetni objekti **stabilni i sigurni 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 administratorci 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.

Tatjana Bulatović

SEKRETARKA

Ljiljana Rakočević, dipl.ing. građ.



Ljiljana Rakočević

Dostaviti:

1. Vukićević Jagoš, 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.