

CRNA GORA
OPŠTINA PLUŽINE
Sekretarijat za opštu upravu
i društvene djelatnosti
Broj:032-360/19-05-UPI-394/3
Plužine, 04.07.2019. godine


Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti opštine Plužine na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "AN-RI INVEST"d.o.o. Plužine, Rosulje b.b. za legalizaciju bespravnih objekata izgrađenih na kat.parceli 34/1 br. KO Plužine, **d o n o s i**:

R J E Š E N J E

1. **Legalizuju se** bespravno izgrađeni objekti u vlasništvu "AN-RI INVEST"d.o.o. Plužine, pomoćna zgrada označena kao objekat br. 1, površine u osnovi 18 m², neto površine 13 m², spratnosti Pr (prizemlje), poslovna zgrada u turizmu označena kao objekat br. 2, površine u osnovi 34 m², (za koji je izdata građevinska dozvola za bruto površinu od 24 m² - prekoračenje u odnosu na građevinsku dozvolu od 10 m² bruto površine), neto površine 27 m²(prekoračenje u odnosu na građevinsku dozvolu 7 m² neto površine), spratnosti Pr (prizemlje) i poslovne zgrade u turizmu označene kao objekti br. 3, 4, 5, 6 i 7 za koje postoji prekoračenje u bruto površini od 2 m² u odnosu na građevinsku dozvolu, koji se nalaze na kat. parceli 34/1, upisani u List nepokretnosti 179 KO Plužine u obuhvatu su Prostorno - urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 32/12).
2. Elaborat originalnih terenskih mjerenja urađen je od strane "NAVSTAR 7" d.o.o. Nikšić, sa etažnom razradom pomoćne zgrade označene kao objekat br. 1, PD1(13 m²), poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 2, PD1 (27 m²), poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 3, PD1 (19 m²), poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 4, PD1 (19 m²), poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 5, PD1 (23 m²), poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 6, PD1 (23 m²), poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 7, PD1 (23 m²) spratnosti Pr (prizemlje) na kat. parceli 34/1 KO Plužine.
3. Bespravni objekti iz tačke 1 dispozitiva sagrađeni su u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima Prostorno urbanističkog plana opštine Plužine. Izgled objekta usklađen je sa smjernicama navedenog planskog dokumenta.
4. Bespravno izgrađeni objekti iz tačke 1 dispozitiva nalaze se u I-oj zoni opštine Plužine i podliježu plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.
5. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji objekta stiču se uslovi za upis podataka iz rešenja o legalizaciji kod Uprave za nekretnine PJ Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za opštu upravu i društvene djelatnosti opštine Plužine obratio se "AN-RI INVEST"d.o.o. Plužine, zahtjevom br. 05-UPI-394 za legalizaciju bespravnih objekata izgrađenih na kat. parceli 34/1,



upisanih u List nepokretnosti 179 KO Plužine, u obuhvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 32/12).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: Elaborat originalnih terenskih mjerenja urađen je od strane "NAVSTAR 7" d.o.o. Nikšić, sa etažnom razradom pomoćne zgrade označene kao objekat br. 1, poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 2, poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 3, poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 4, poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 5, poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 6, poslovne zgrade u turizmu označene kao objekat br. 7, na kat. parceli 34/1 KO Plužine, ovjeren kod Uprave za nekretnine PJ Plužine, dana 18.06.2018. godine; Rješenje br. 954-117-UPI-99/2018 od 21.07.2018. godine, izdato od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine, List nepokretnosti 179- Prepis, br. 117-956-607/2018 od 26.06.2018. godine za kat. parcelu 34/1 KO Plužine, izdat od Uprave za nekretnine PJ Plužine, Analiza statičke i seizmičke stabilnosti br.28-6/19 od Juna 2019. godine, urađene od strane "OLIVER-ING" d.o.o. Budva.

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), propisano je da je bespravni objekat zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole, kao i zgrada za koju u vrijeme izgradnje nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, a koja nije upisana u katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 152 stav 1 i 2); Rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave (član 154 stav 3); Rješenje o legalizaciji može se izdati za bespravni objekat koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona (član 154 stav 4); Osnovni urbanistički parametri su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji (član 154 stav 6); Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta, sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja (član 154 stav 7); Ako planiski dokument ne sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz stava 7 ovog člana, nadležni organ lokalne uprave po službenoj dužnosti pribavlja smjernice od glavnog gradskog arhitekta (član 154 stav 8); Nadležni organ lokalne uprave dužan je da, u roku od osam dana od dana izvršnosti, rješenje o legalizaciji dostavi nadležnom inspekcijском organu i katastru radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti (član 154 stav 9); Troškove legalizacije bespravnog objekta snosi vlasnik objekta (član 154 stav 10).

Članom 158 Zakona propisano je da se radi legalizacije objekta koji je izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donešenim do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od 15 dana od dana prijema dokumentacije iz člana 156 ovog zakona, uputi poziv podnosiocu dokumentacije iz člana 156 da u roku od 120 dana od prijema poziva, dostavi sledeću dokumentaciju: 1) Dokaz o riješenim imovinsko - pravnim odnosima na zemljištu na kom je bespravni objekat izgrađen; 2) Dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta; 3) Dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (samo za objekte na Crnogorskom primorju); 4) Projekat izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m², koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona; 5) Izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²; 6) Izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²; 7) 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 da je objekat stabilan i siguran za upotrebu; 8) Analizu privrednog duštva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500 m² i izjavu revidenta da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.

U postupku utvrđivanja odlučnih činjenica u ovoj upravnoj stvari, Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti opštine Plužine, pribavio je mišljenje Glavnog gradskog arhitekta za opštinu Plužine, dato kroz akt br. 20-350-279/9 od 14.05.2019. godine, zavedeno kod ovog Organa pod br. 05-408 od 16.05.2019. godine.

Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti razmotrio je predmetni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i utvrdio da je isti osnovan, a ovo iz sledećih razloga:

Uvidom u Elaborat originalnih terenskih mjerenja urađen je od strane "NAVSTAR 7" d.o.o. Nikšić, sa etažnom razradom, utvrđeno je da je predmet postupka legalizacije pomoćna zgrada označena kao objekat br. 1, površine u osnovi 18 m², neto površine 13 m², poslovna zgrada u turizmu označena kao objekat br.2, površine u osnovi 34 m², (za koji je izdata građevinska dozvola za bruto površinu od 24 m² prekoračenje u odnosu na građevinsku dozvolu od 10 m² bruto površine), neto površine 27 m² (prekoračenje u odnosu na građevinsku dozvolu 7 m² neto površine), spratnosti Pr (prizemlje) i poslovne zgrade u turizmu označene kao objekti br. 3, 4, 5, 6 i 7 za koje postoji prekoračenje u bruto površini od 2 m² u odnosu na građevinsku dozvolu, spratnosti Pr (prizemlje), izgrađeni na kat. parceli 34/1 KO Plužine.

Uvidom u Planski dokument opštine Plužine utvrđeno je da se predmetni objekti nalaze u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Plužine (" Sl. list CG - opštinski propisi" br. 32/12), u zoni površina za stanovanje poljoprivrednog domaćinstva van građevinskih granica područja, sa sledećim urbanističkim parametrima: max Iz/0,6/, max Ii/0,6/, predviđena spratnost objekta P+1+Pk, predviđena namjena su površine za stanovanje sa elementima poljoprivrednog domaćinstva kao i pomoćnim objektima.

Ovaj organ je prihvatio mišljenje Glavnog gradskog arhitekta za opštinu Plužine dato u Rješenju br. 20-350-279/9 od 14.05.2019. godine, u kome se navodi da je predmetni objekat sagrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, kao i da je izgled bespravnog objekta usklađen sa smjernicama Prostorno - urbanističkog plana Opštine Plužine.

Članom 5 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 30/18), utvrđene su granice zona na osnovu zahvata planskih dokumenata i određene četiri zone na teritoriji opštine Plužine.

Članom 6 Odluke definisan je iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta u zavisnosti od zone u kojoj se nalazi bespravni objekat. Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte određena je za objekte koji se nalaze u zonama I, II i III, dok bespravni objekti koji se nalaze u IV (četvrtoj) zoni ne podliježu obavezi plaćanja predmetne naknade.

U konkretnom slučaju, objekti koji se legalizuju izgrađeni su na kat. parceli 34/1 KO Plužine, koja pripada prvoj zoni područja Opštine Plužine i podliježu obavezi plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte. Sekretarijat za finansije, ekonomiju i lokalne javne prihode opštine Plužine ovom Organu dostavio je dokaz o izmirenju obaveze plaćanja naknade za

komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte Analitičku karticu br. 04-sl. od 01.07.2019. godine.

S obzirom na citirane odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i utvrđeno činjenično stanje, ovaj organ nalazi da su ispunjeni uslovi da se zahtjev za legalizaciju bespravnih objekata u vlasništvu "AN-RI INVEST" d.o.o. Plužine, Rosulje b.b., Plužine, pomoćna zgrada označena kao objekat br. 1, površine u osnovi 18 m², neto površine 13 m², poslovna zgrada u turizmu označena kao objekat br. 2, površine u osnovi 34 m², (za koji je izdata građevinska dozvola za bruto površinu od 24 m² - prekoračenje u odnosu na građevinsku dozvolu od 10 m² bruto površine), neto površine 27 m² (prekoračenje u odnosu na građevinsku dozvolu 7 m² neto površine), spratnosti Pr (prizemlje) i poslovne zgrade u turizmu označene kao objekti br. 3, 4, 5, 6 i 7 za koje postoji prekoračenje u bruto površini od 2 m² u odnosu na građevinsku dozvolu, spratnosti Pr (prizemlje), izgrađeni na kat. parceli 34/1, KO Plužine, izgrađenog u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima Prostorno urbanističkog plana opštine Plužine, a čiji izgled je usklađen sa smjericama navedenog planskog dokumenta i izmirena obaveza plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, pozitivno riješi i predmetni objekat legalizuje.

Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji bespravnog objekta stiču se uslovi za upis podataka iz rešenja o legalizaciji kod Uprave za nekretnine PJ Plužine.

Na osnovu navedenog odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se predaje neposredno preko ovog organa ili putem pošte, taksirana sa 5,00€ administrativne takse na žiro-račun br. 535-4266777-62.

Dostaviti:

- "AN-RI INVEST" d.o.o., Rosulje b.b., Plužine
- Upravi za nekretnine PJ Plužine,
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje (Odsjek za inspeksijski nadzor za sjeverni region),
- Spise predmeta,
- a/a.

Obradila

Mirjana Adžić

Sam. savj. III za normativno-pravne
i upravno-pravne poslove

Saglasan

Bojan Bujišić

Šef Odjeljenja za urbanizam i građevinarstvo

SEKRETAR

Sonja Cicmil

