



Crna Gora
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 475
fax: +382 30 301 492
email: prostor@bar.me
www.bar.me

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje
Sektor za legalizaciju bespravnih objekata

Broj: 07-361/18-UPI-4905/8

Datum: 02.04.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu **IVANOVIĆ STANIŠE** br. 07-361/18-UPI-4905 od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta, a na osnovu člana 154 stav 3 i 4, člana 158 i člana 167 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG „ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E O L E G A L I Z A C I J I

1. **Odobrava se IVANOVIĆ STANIŠI** legalizacija bespravnog porodično stambenog objekta – zgrade br.1, površine u osnovi 93m², spratnosti P+1, ukupne neto površine 148m² (148.13m²) i ukupne bruto građevinske površine 175m², na katastarskoj parceli broj 2895/1 K.O. Dobra Voda, u zahvatu DUP-a „Veliki Pijesak“ („Službeni list CG“ br. 115/20).
2. Objekat iz stava 1 dispozitiva ovog rješenja legalizuje se u skladu sa Elaboratom premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta br. 1 sa etažnom razradom na kat. parceli 2895 K.O. Dobra Voda, izrađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOID“ d.o.o. Bar, od 01.11.2018. godine, sa licencom br. 02-2460/2 od 27.04.2012. godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Bar broj 102-1396-2752/2018 dana 07.12.2018. godine.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovoga rješenja je prilog - smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz DUP-a „Veliki Pijesak“ – *Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda nelegalnih objekta.*
5. Podnosilac zahtjeva je dužan da uskladi spoljni izgled objekta sa smjernicama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenja u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji objekta.

O b r a z l o ž e n j e

Ivanović Staniša obratio se ovom organu zahtjevom broj: 07-361/18-UPI-4905 od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog porodično stambenog objekta – zgrade br.1 na katastarskoj parceli broj 2895 K.O. Dobra Voda.

U postupku rješavanja po navedenom zahtjevu dostavljena je sljedeća dokumentacija i dokazi:

- Elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta br. 1 na kat.parceli br. 2895 K.O. Dobra Voda, izrađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOID“ d.o.o. Bar, od 01.11.2018. godine, sa licencom br. 02-2460/2 od 27.04.2012. godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Bar broj 102-1396-2752/2018 dana 07.12.2018. godine;

- List nepokretnosti broj 136 – prepis, broj: 102-956-7369/2020 od 19.05.2020. godine, za kat.parc. broj 2895 K.O. Dobra Voda, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Bar;
- Analiza statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta na kat.parceli br. 2895 K.O. Dobra Voda, koji je sačinilo d.o.o. „PERMONTE“ iz Podgorice, broj 85/24 od 02.10.2024. godine, sa licencom projektanta i izvođača radova, izdatom od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. UPI 16-332/24-377/2 od 28.06.2022. godine i licencom Bošković Bojana, Spec.Sci. građevinarstva – smjer konstruktivni, za ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, izdatom od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje, br. UPI 107/7-150/2 od 19.02.2018. godine;
- Izjava privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekta koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m² da je objekat podoban za upotrebu, ovjerena od strane d.o.o. „PerMonte“ iz Podgorice, od 02.10.2024. godine;
- Potvrda Sekretarijata za imovinu i investicije Opštine Bar, br. 04-427/24-2134 od 14.01.2025. godine, kojom se potvrđuje da je Ivanović Staniša iz Podgorice, u svojstvu vlasnika bespravnog stambenog objekta spratnosti P+1, izgrađenog na kat.parceli br. 2895/1 K.O. Dobra Voda, u zahvatu DUP-a „Veliki Pijesak“, neto površine za obračun od 148,00m², putem zaključenja Ugovora broj 01-018/24-4519/1 od 13.12.2024. godine sa Opštinom, regulisao međusobne odnose u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju utvrđene na osnovu pravosnažnog i izvršnog rješenja broj 04-427/24-2134 od 31.10.2024. godine, u ukupnom iznosu od 17.404,80€ i to u 120 jednakih mjesečnih rata u iznosu od po 145,04€, sa dospjećem svakog prvog u mjesecu, počev od 01.01.2025. godine, pa zaključno sa 01.12.2034. godine;
- Obračun posebne naknade iz člana 22. Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja („Službeni list Crne Gore“ br. 56/16), br. 657/24 od 11.11.2024. godine;
- Potvrda „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ d.o.o. Budva, broj 24-4901/9 od 25.03.2025. godine kojom se potvrđuje da je investitor Ivanović Staniša platio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja (Sl. List Crne Gore br. 56/16) povodom legalizacije bespravnog objekta broj 1 na katastarskoj parceli 2895 KO Dobra Voda, po obračunu br. 657/24 od 11.11.2024. godine;
- Dokaz o uplati dijela posebne naknade od 80% na žiro račun Regionalnog vodovoda, u iznosu od 280,00€ dana 27.12.2024.godine, po obračunu br. 657/24 od 11.11.2024. godine;
- Dokaz o uplati dijela posebne naknade od 20% na žiro račun Budžeta S.O. Bar, u iznosu od 280,00€ dana 27.12.2024.godine, po obračunu br. 657/24 od 11.11.2024. godine.

Na osnovu uvida u dostavljenu dokumentaciju, kao i tumačenja Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 11-337/23-230/527 od 25.09.2023. godine da ako se utvrdi da je u prethodno sprovedenom postupku od strane organa utvrđena činjenica da je objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta i da se objekat nalazi na orto foto snimku, organ je dužan da primijeni pravilo srazmjernosti, odnosno ne zahtijeva dokaz o činjenicama koje su već utvrđene i da postupak nastavi, ovaj organ je našao da je podnijeti zahtjev za legalizaciju osnovan, a ovo iz sledećih razloga:

- Riješeni su imovinsko pravni odnosi na zemljištu na kome je bespravni objekat sagrađen;
- Bespravni objekat je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima. Naime, uvidom u prednje pomenuti Elaborat i List nepokretnosti utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija bespravnog objekta zgrada broj 1 – porodična stambena zgrada površine u osnovi 93m², spratnosti P+1, ukupne neto korisne površine 148m² i bruto građevinske površine 175m². Uvidom u važeću plansku dokumentaciju konstatovano je da se katastarska parcela broj 2895/1 K.O. Dobra Voda nalazi u zahvatu DUP-a „Veliki Pijesak“ („Službeni list CG“ br. 115/20), koji se nalazi u Registru važeće planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, i to u okviru zone „B“, podzone „B2“, u bloku 9, u sklopu urbanističke parcele UP5. Površina UP je 379m², namjene

MN (mješovita namjena), dozvoljeni indeks zauzetosti 0.4, dozvoljeni indeks izgrađenosti 1.8, dozvoljena spratnost objekta: 5 nadzemnih etaža, status parcele: postojeća parcela. Shodno osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama iz Plana, za planirane objekte, predmetni bespravni objekat ispunjava uslove za planiranu namjenu, maksimalnu površinu prizemlja odnosno indeks zauzetosti, maksimalnu BGP objekta odnosno indeks izgrađenosti, a ne ispunjava uslove odnosa prema građevinskoj liniji.

Predmetnim planom propisano je sledeće:

- *Građevinska linija prikazana na grafičkim prilogima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte.* (poglavlje 6.6. UTU)
- *„Građevinske linije date u grafičkom prilogu na parcelama sa postojećim objektima aktiviraju se u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog.“* (poglavlje 6.6.1. UTU za postojeće objekte)
- *„Postojeći objekti koji su prepoznati ovim planom, ali ne ispunjavaju neki od urbanističkih parametara za novu gradnju, mogu se legalizovati, pod uslovom da ne narušavaju osnovnu koncepciju planskog dokumenta, tačnije da se ne nalaze na infrastrukturnim koridorima. U grafičkom prilogu br. 6 – Analiza postojećeg stanja, ti objekti su prepoznati i označeni za ukljanjanje. Ovim detaljnim planom se omogućava legalizacija postojećih objekata zatečenih na terenu, kao i objekata koji se nalaze na Orto foto snimku koji je mjerodavan za ispunjavanje uslova legalizacije.“* (poglavlje 6.6.1. UTU za postojeće objekte)
- Objekat na katastarskoj parceli br. 2895/1 K.O. Dobra Voda u Planu je evidentiran kao postojeći.
- Objekat je prikazan na orto foto snimku iz 2018. godine sa Geoportala Uprave za nekretnine Crne Gore i sagledan sa svih strana preko orto-foto snimka sajta Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
- Bespravni objekat je pogodan za upotrebu, shodno Izjavi privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta, a koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekta.

Članom 154 stav 3, 4, 6 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) propisano je da 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.

Osnovni urbanistički parametri su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji.

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.

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 ovog zakona 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 podoban za upotrebu.

Uvidom u dokumentaciju koja je predata uz zahtjev i planski dokument DUP „Veliki Pijesak“, a u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna žalba Glavnom administratoru Opštine Bar, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata uz uplatu administrativne tekse u iznosu od 3€ na žiro račun Opštine Bar.

Samostalna savjetnica I



Arh. **Maja Tišma**, dipl.inž.



V.D. SEKRETARA

Arh. **Branko Orlandić**, dipl.inž.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Upravi za nekretnine – PJ Bar
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkciji za inspekcijski nadzor za Južni region
- a/a

PRILOG uz Rješenje broj 07-361/18-UP-4905/8 od 02.04.2025. godine

SMJERNICE ZA USKLAĐIVANJE SPOLJNOG IZGLEDA OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ UP5, ZONA „B“, PODZONA „B2“, BLOK 9, U ZAHVATU DUP-A „VELIKI PIJESAK“ U BARU

(IZVOD IZ DUP-A „VELIKI PIJESAK“)

„Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda nelegalnih objekta

Prilikom usklađivanja koristiti sve elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih, a sve u skladu sa Državnim smjernicama razvoja arhitektura.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja.

Kolorit fasada postojećih objekata koji se legalizuju prilagoditi primorskom ambijentu, u svjetlim tonovima, bijeloj, bež i druge neutralne boje. Maksimalno izbjegavati jarke boje fasada, kao i upotrebu neadekvatnog završnog materijala neprimerenom ovom podneblju, drvo za ograde, keramičke pločice za fasade i sl.”