



Crna Gora  
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1  
Bar, Crna Gora  
tel: +382 30 301 475  
fax: +382 30 301 476  
email: [prostor@bar.me](mailto:prostor@bar.me)  
[www.bar.me](http://www.bar.me)

## Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje

Broj: 07-361/18-UPI-7905/3

Datum: 20.03.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, rješavajući u upravnom postupku po zahtjevu Demiri Jean Francois, za legalizaciju bespravnog objekta, a na osnovu člana 157 stav 3 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 104 stav 5 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG „ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

**Prekida se** postupak u predmetu br. 07-361/18-UPI-7905 od 16.07.2018. godine, pokrenut kod ovog Sekretarijata po zahtjevu Demiri Jean Francois, za legalizaciju bespravnog objekta koji se nalazi na kat. parceli broj 417/1 KO Zankovići, u Baru. Prekid postupka traje do stupanja na snagu odluke o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore.

### O b r a z l o ž e n j e

Demiri Jean Francois, zahtjevom broj 07-361/18-UPI-7905 od 16.07.2018. godine, obratio se ovom Sekretarijatu, za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, izgrađenog na katastarskoj parceli broj 417/1 KO Zankovići, u Baru.

Uz zahtjev za legalizaciju ovom Sekretarijatu dostavljena je sledeća dokumentacija:

- Elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta na katastarskoj parceli br. 417/1 KO Zankovići, izrađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOHEKTAR“ d.o.o. Bar, od septembra. 2018. godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Bar, broj 102-1396-1953/2018 od 15.10.2018. godine;
- List nepokretnosti broj 3793 za KO Zankovići, od Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Bar broj 102-919-27336/2022 od 02.11.2022. godine;
- Punomoćje licenciranoj organizaciji „GEOHEKTAR“ d.o.o. Bar, od 27.08.2018. godine, ovjeren od strane notara Lekić Pake, br. 2581/2018 od 27.08.2018. godine.

Razmatrajući predmetni zahtjev ovaj Sekretarijat je utvrdio sljedeće:

- Uvidom u dostavljeni Elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta na katastarskoj parceli br. 417/1 KO Zankovići, utvrđeno je da se na predmetnoj katastarskoj parceli nalazi zgrada broj 1 – porodična stambena zgrada, površine u osnovi 80m<sup>2</sup>, spratnosti P+1, ukupne neto površine 130m<sup>2</sup>, bez podatka o ukupnoj bruto površini. Površina parcele je 290m<sup>2</sup>;

- Uvidom u list nepokretnosti broj 3793 za KO Zankovići, od 02.11.2022. godine, konstatovano je da je na katastarskoj parceli br. 417/1 upisano dvorište površine 210m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada površine 80m<sup>2</sup>. U rubrici podaci o teretima i ograničenjima navedena je zabilježba objekta koji nije izgrađen u skladu sa zakonom. Katastarska parcela je evidentirana kao svojina Demiri Sefadin Jean-Francois, u obimu prava 1/1;
- Uvidom u važeću plansku dokumentaciju konstatovano je da se katastarska parcela broj 417/1 KO Zankovići nalazi u zahvatu DUP-a „Bjelila - Rutke - Gorelac“ (»Sl.list CG« opštinski broj 07/15), na dijelu urbanističke parcele UP186 , sa namjenom površine za stanovanje male gustine sa zelenilom stambenih objekata.

Radi provjere usklađenosti bespravno izgrađenog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama planskog dokumenta Sekretarijat je sačinio Izvještaj u kojem se konstatuje sledeće:

- Objekat se nalazi na orto foto-snimku iz 2018. godine sa Geoportala Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore i nije ga moguće sagledati sa svih strana preko vertikalnih i kosih orto-foto snimaka sa portala Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, jer istom nije moguće pristupiti;
- Shodno smjernicama DUP-a „Bjelila - Rutke - Gorelac“, za tretman postojećih objekata, *„Građevinska dozvola može se izdati za postojeće objekte koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih ( novih ) objekata“, „Za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke parametre mogu se naknadno izdati odobrenja za izgradnju, odnosno za rekonstrukciju u postojećim gabaritima, ako su ispunjeni uslovi za parkiranje vozila na sopstvenoj parceli“ i „Postojeći objekti označeni su na grafičkim priložima 02 i 03, na topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine, koje su dopunjene terenskim podacima, odnosno geodetskim snimcima faktičkog stanja na terenu za veći broj katastarskih parcela“;*
- Objekat na katastarskoj parceli br. 417/1 nije evidentiran na grafičkim priložima 02 i 03 predmetnog plana kao postojeći objekat u vrijeme izrade plana te se iz tog razloga ne može legalizovati prema uslovima za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke parametre već se uzimaju u obzir uslovi za izgradnju novih objekata;
- Shodno osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama iz Plana, objekat ispunjava uslove za planiranu namjenu, površinu dijela urbanističke parcele, spratnost i odnos prema građevinskoj liniji koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju, a ne ispunjava uslov maksimalnog indeksa zauzetosti od 0.17 i uslov minimalne udaljenosti objekta od susjedne parcele, od 2.5m. Kako elaborat ne sadrži podatak o ukupnoj BRGP objekta ne može se utvrditi da li ispunjava uslov maksimalnog indeksa izgrađenosti od 0.50.

Kod ovakvog utvrđenog činjeničnog stanja Sekretarijat je odlučio kao u dispozitivu iz sljedećih razloga:

Članom 157 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da za bespravni objekat koji nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenata donesenog do stupanja na snagu ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave donosi rešenje o prekidu postupka legalizacije do stupanja na snagu planskih dokumenata iz člana 217 i 218 ovoga Zakona, odnosno do stupanja na snagu odluke o donošenju Plana generalne regulacije Crne Gore.

Odredbom člana 104 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG „ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), između ostalog propisano je da ako rješavanje upravne stvari zavisi od prethodnog rješavanja nekog pravnog pitanja, za čije je rješavanje nadležan sud ili drugi organ, ovlašćeno službeno lice može samo riješiti to pitanje ili upravni postupak prekinuti dok nadležni organ to pitanje ne riješi. O prekidu upravnog postupka zbog rješavanja prethodnog pitanja donosi se rješenje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu u smislu člana 157 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), kako rješavanje navedenog pitanja čini samostalnu cjelinu za čije rješavanje je nadležan sud ili drugi organ, a polazeći od imperativne odredbe člana 157 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22), odlučeno je da se postupak prekine u smislu člana 104 Zakona o upravnom postupku.

Postupak kod ovog Sekretarijata nastaviće se nakon stupanja na snagu Plana generalne regulacije Crne Gore.

Iz svih naprijed navedenih razloga odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**Uputstvo o pravnoj zaštiti:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administrator Opštine Bar u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata i taksira sa 3,00e administrativne takse.

**Samostalna savjetnica I,**  
arh. Maja Tišma, dipl.inž.



**Samostalna savjetnica I,**  
Andrijana Vujošević, dipl.pravnik



**M.d. SEKRETARA,**  
Nikoleta Pavičević

**Dostavljeno:**

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko – građevinskoj inspekciji
- a/a