



Broj: 07-337/25-188/155

Podgorica, 26.09.2025. godine

OPŠTINA BAR
Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje
mr Ognjen Leković

BAR

Predmet: Odgovor na Vaš dopis broj: 07-332/25-610 od 04.09.2025. godine

Poštovani,

Ovom ministarstvu obratili ste se zahtjevom u kojem tražite tumačenje odredbi članova 52, 14 i 11 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata (" Službeni list CG" br. 91/2025). Naime, pitanja u vezi primjene navedenih članova Zakona se odnose na sledeće: da li je u skladu sa usvojenim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, potrebno izraditi novi Elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta u slučajevima kada je stranka pokrenula zahtjevom postupak legalizacije po prethodno važećem Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 44/18 i 63/18) te stranka uredno dostavila ovjereni geodetski elaborat u kojem nije bio vidljiv objekat na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku iz 2018. godine, ako je to rješenje povoljnije za stranku – član 52 Zakona o legalizaciji; nadalje postupanje Komisije u predmetima, započetim po ranije važećem Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i u tom smislu na koji način ista djeluje u smislu utvrđivanja zakonitog i pravilnog činjeničnog stanja na terenu, naročito ako postoji sumnja da je na objektu urađena dogradnja, rekonstrukcija ili adaptacija objekta nakon pokretanja postupka legalizacije pred nadležnim organom i pitanje koje se odnosi na primjenu člana 11 Zakona u dijelu tumačenja izraza " u zahvatu planskog dokumenta" i pitanje zaštićenih zona u zahvatu planskog dokumenta, budući da su važeća planska dokumenta rađena u velikim razmjerama sa pretežnim namjenama pa se ne mogu tačno definisati tačno granice zaštićenih područja, zona park – šuma, zaštitnih šuma i zone zelenih površina, radi čega je potrebno da se definiše na koja planska dokumenta se navedeni izraz odnosi.

U vezi navedenog, ovo ministarstvo, daje sledeće tumačenje predmetne stvari:

Naime, članom 52 stav 1 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, propisano je da postupci legalizacije, započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se u skladu sa ovom zakonom, ako je to povoljnije za stranku.

Dakle, u konkretnoj predmetnoj stvari, ukoliko je postupak legalizacije pokrenut zahtjevom u vrijeme važenja prethodno važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a nije donijeta pravosnažna odluka u predmetnoj stvari, stranka može nastaviti upravne aktivnosti po novom Zakonu o legalizaciji bespravnih objekata, ukoliko je takvo rješenje povoljnije za stranku, a u skladu sa citiranim članom 52 stav 1 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata. Primjenljivo na konkretnu pravnu situaciju, a u vezi postavljenog pitanja, ovo ministarstvo upućuje na činjenicu, da stranka ukoliko to odgovara njenim interesima, može pribaviti novi ili izmijenjeni elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, izrađen od strane licencirane geodetske organizacije, koji ovjerava organ uprave, nadležan za poslove katastra, ukoliko isti prema novom satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku, sadrži vidljivije koordinate objekta, njegovu udaljenost od granica susjedne katastarske parcele, položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju i fotografije postojećeg stanja objekta.

Vezano za primjenu člana 14 stav 4 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, u dijelu koji se odnosi na formiranje Komisije, koju formira organ uprave, odnosno organ lokalne uprave i obaveznost njenog djelovanja u započetim postupcima, dakle postupcima koji su započeti zahtjevima prije stupanja na snagu ovog Zakona, ovo ministarstvo upućuje na ponovnu primjenu gore citiranog člana 52 stav 1 Zakona a što inicira njenu aktivnost ukoliko je to rješenje povoljnije za stranku uz obrazloženje stranke o opravdanosti povoljnosti primjene novih zakonskih rješenja na započete postupke. U situaciji djelovanja Komisije u započetim postupcima ukoliko stranka iskaže interes, ista je u duhu citiranog člana 14 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata dužna da postupi u smislu svojih ovlaštenja utvrđenih član 14 st.1, 2 i 9 ovog člana Zakona, da izvrši pregled bespravnog objekta na licu mjesta, utvrdi ispunjenost uslova za legalizaciju, da li se isti objekat nalazi na snimku iz člana 7 ovog zakona, člana 15 tač. 5-10 Zakona, spratnost, stepen završnosti, površina i namjena bespravnog objekta, utvrđuje stabilnost, funkcionalnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja objekta kao i stanje na objektu u odnosu na stanje prikazano u Elaboratu izvedenog stanja.

Takođe stranka ima pravo da zahtijeva da se započeti postupak po starom zakonu o legalizaciji, okonča po odredbama prethodno važećeg Zakona o legalizaciji, uz cijenjenje da je takvo zakonsko rješenje povoljnije za zaštitu njenih prava i interesa.

Dakle, radi se o sveobuhvatnim aktivnostima Komisije u smislu potpuno utvrđenog činjeničnog stanja, utvrđenog pregledom bespravnog objekta na licu mjesta - na terenu, gdje se može utvrditi i da li je na objektu izvršena rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadogradnje objekta ili je u pitanju pak adaptacija objekta. Ovo tim prije, što je i citiranim članom 14 stav 5 Zakona utvrđen sastav Komisije i to: jedan predstavnik Katastra koji mora biti geodetske struke, jedan član mora biti pravne, a jedan arhitektonske ili građevinske struke.

U dijelu odgovora na pitanje koje se odnosi na primjenu člana 11 Zakona u dijelu tumačenja izraza "u zahvatu planskog dokumenta" i pitanje zaštićenih zona u zahvatu planskog dokumenta, budući da su važeća planska dokumenta rađena u velikim razmjerama sa pretežnim namjenama pa se ne mogu tačno definisati tačno granice zaštićenih područja, ovo ministarstvo upućuje na zakonsko određenje člana 11 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata u kojem je jasno propisano, da bespravni objekti koji su izgrađeni u zaštićenim zonama a koji ispunjavaju uslove iz člana 6 ovog zakona, mogu se legalizovati ako su izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i u skladu sa aktom o proglašenju zaštićenog prirodnog dobra".

S tim u vezi, ovo ministarstvo upućuje na ispunjenost uslova za legalizaciju *bespravnih objekata, izgrađenih u zaštićenoj zoni, koji se u smislu člana 11 stav 1 Zakona, a u vezi člana 6 ovog zakona mogu legalizovati ako :*

- je evidentiran na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku;
- je upisan u katastar nepokretnosti;
- nije izgrađen na prostoru koji je planskim dokumentom određen za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa;
- svojom površinom ili dijelom površine ne prelazi regulacionu liniju ili liniju vlasničke parcele ako je objekat izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument;
- su riješeni imovinsko pravni odnosi na objektu i zemljištu na kome je izgrađen bespravni objekat i

-ako je izgrađen u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno ovom Zakonu - član 11 stav 3, utvrđeno je da je jedinica lokalne samouprave dužna da izradi kartu zaštićenih zona na svojoj teritoriji u formi koja omogućava preklapanje i identifikaciju objekata u pojedinim zonama.

Bliže uslove za izradu karte zaštićenih zona, kartu zaštićenih zona i opis granica zona propisuje skupština jedinice lokalne samouprave. Karta zaštićenih zona iz stava 4 ovog člana objavljuje se na internet stranici jedinice lokalne samouprave i internet stranici Ministarstva – član 11 st. 4.i 6 Zakona.

Poslednji navod u zahtjevu, koji se odnosi na primjenu člana 11 Zakona u dijelu tumačenja izraza " u zahvatu planskog dokumenta ", ovo ministarstva upućuje da se isto odnosi na zahvate u granicama važećih planskih dokumenata.

Dakle, ukoliko je na snazi detaljni urbanistički plan za odnosno područje, primjenjuje se on ili neki drugi planski dokument koji je na snazi za tretirano područje.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRIO

mr Nikola Ražnatović, v.d. generalnog direktora Direktorata za legalizaciju bespravnih objekata

OBRADILI

Nataša Pavićević, samostalna savjetnica I

Siniša Minić, samostalni savjetnik I