



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: UP/I 0303-2273/18-7

Kotor, 26.03.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta Jovanović Ratka iz Kotora, na osnovu člana 154., stav 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18) i člana 18. Zakona o upravnom postupku («Sl.list RCG» br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE
o legalizaciji bespravnog objekta

1. **ODOBRAVA SE** Jovanović Ratku iz Kotora, JMBG 0809960260035, legalizacija bespravnog stambenog objekta broj 1, koji se nalazi na kat.parc.1027/3 K.O.Kavač. Objekat broj 1 je spratnosti Su+P+1, ukupne netto površine $P=257,74m^2$ ($Su=48,18m^2$, prizemlje $P=103,66m^2$, I sprat $P=105,9m^2$).
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.1027/3 K.O. Kavač broj UP/I 0303-2273/18-6 od 26.03.2019.godine su sastavni dio ovog Rješenja.
3. Rok za usklađivanje spoljnog izgleda objekta je tri godine od dana izvršnosti Rješenja o legalizaciji objekta.
4. Rješenje o usklađenosti objekta sa smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta iz stava 2. dispozitiva ovog Rješenja donijeće Glavni gradski arhitekta.
5. Uprava za nekretnine CG- PJ Kotor upisuje podatke iz ovog Rješenja u katastar nepokretnosti.

OBRAZLOŽENJE

Jovanović Ratko iz Kotora je podnio zahtjev ovom organu, broj UP/I 03-2273/18 od 05.07.2018.godine, za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta broj 1 na kat.parc. 1027/3 K.O. Kavač, objekta broj 1, spratnost Su+P+1 i ukupne površine $257,74m^2$.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnih objekata, stranka je priložila:

1. Elaborat broj 3-128/18– snimanje i etažna razrada objekta broj 1 na kat.parc.1027/3 K.O. Kavač, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „KGEO-METAR“ Podgorica (licenca broj

02-7867/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-1379 od 27.04.2018.godine.

2. Dokaz o zabilježbi postojanja objekata u katastarskoj evidenciji i dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kome su objekti izgrađeni – prepis Lista nepokretnosti broj 435, broj 106-956-7653/2018 od 19.06.2018.godine.

Nakon dostavljanja Poziva, broj UP/I 0303-2273/18-1 od 14.08.2018.godine i dopune Poziva broj UP/I 0303-2273/18-3 od 30.08.2018.godine, Jovanović Ratko iz Kotora je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 02-380 od 07.02.2019.godine, zaključen između Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Jovanović Ratka i priznanicu o uplaćenom iznosu od 6.423,94 eura po Ugovoru, od dana 08.02.2019.godine;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog Sistema vodosnabdjevanja, broj 19-412/1 od 12.02.2019.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-3997/19-1 od 26.03.2019.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor;
4. Glavni projekat izvedenog stanja bespravno objekta odgovornog projektanta Desimira Radulovića, dipl.ing.arh, "Arhibox" d.o.o.Nikšić, broj 4-312/18, od 03.12.2018.god., prihvaćen i ovjeren od strane revidenta "KOV ATELJE" d.o.o.Nikšić
5. Izvještaj o pozitivnoj reviziji Glavnog Projekta izvedenog stanja bespravno objekta odgovornog projektanta Desimira Radulovića, dipl.ing.arh, "Arhibox" d.o.o. Nikšić, broj 4-312/18, od 03.12.2018.god., urađen od strane revidenta "KOV ATELJE" d.o.o. Nikšić, broj R-1203/18, od 03.12.2018.godine
6. Izjavu revidenta "KOV ATELJE" d.o.o. Nikšić da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta, od 03.12.2018.godine
7. Analizu privrednog društva koje je ispitalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu, izrađen od strane "KOV ATELJE" d.o.o.Nikšić, 03.12.2018.godine
8. Ugovor o izradi privremenog vodovodnog priključka broj 15/U, sačinjen između JP"Vodovod i kanalizacija" Kotor i Jovanović Ratka dana 19.04.2000.godine i vodoprivredna saglasnost izdata od strane JP"Vodovod i kanalizacija" Kotor broj 14/S, od 19.04.2000.godine
9. Rješenje o izdavanju elektroenergetske saglasnosti "Elektroprivrede CG"a.d. Nikšić, Sektor za distribuciju Podgorica, Elektrodistribucija Kotor broj 2688/1, od 14.05.2008.godine
10. Ovjerena Izjava Jovanović Ratka o broju članova porodičnog domaćinstva, ovjera opštine Kotor broj ov.4410/18, od 05.09.2018.godine
11. Dokaz o neposjedovanju druge nepokretnosti, izdat od strane Uprave za nekretnine, broj 04-2535/1 od 03.09.2018.godine;

12. Uvjerenja o prebivalištu, izdata od strane MUP-a-Filijala za građanska stanja i lične isprave Kotor, broj 23-UI-206 18/12769/2, od 30.08.2018.godine, broj 23-UI-206 18/13168/2 od 05.09.2018.godine i broj 23-UI-206 18/13167/2 od 05.09.2018.godine.

Razmatrajući naprijed navedenu dokumentaciju, konstatovano je da se objekat nalazi u obuhvatu važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, te da je usklađen sa osnovnim urbanističkim parametrima DUP-a Kavač («Sl.list CG-opštinski propisi», broj 04/09) i to namjenom, indeksom izgrađenosti, indeksom zauzetosti, spratnošću i odnosom prema građevinskoj liniji.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno DUP-u Kavač («Sl.list CG-opštinski propisi», broj 04/09), a primjenom člana 154, stav 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br.64/17, 44/18, 63/18), donio je Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno utvrđenom činjeničnom stanju, priloženoj dokumentaciji, na osnovu člana 154, stav 1, 3, 4, 6, 7, 9, te čl.152, čl.153, čl.156, čl.158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br.64/17, 44/18, 63/18), donosi Rješenje kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor, uložena u dva primjerka, u roku od 15 dana od dana prijema preko ovog Sekretarijata, taksirana sa 5,00 € a.t.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Tijana Čadenović, dipl.pravnica

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dušanica Petrović, dipl.ing.građ



V.D. SEKRETARA

Koča Đurišić, dipl.pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Jovanović Ratko iz Kotora, Kavač bb
2. U dosije predmeta
3. Upravi za nekretnine, PJ Kotor
4. Urbanističko-građevinskoj inspekciji
5. Arhivi

broj: UP/I 0303-2273/18-6
Kotor, 26.03.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po službenoj dužnosti u predmetu legalizacije bespravnog objekta Jovanović Ratka iz Kotora, na osnovu člana 154., stav 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18), te odredaba iz DUP-a Kavač (»Sl.list CG-opštinski propisi«, broj 04/09), donosi:

Smjernice

za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, investitora Jovanović Ratka, iz Kotora, izgrađenog na kat.parc.1027/3 K.O.Kavač u zahvatu DUP-a Kavač (»Sl.list CG-opštinski propisi«, broj 04/09):

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja i realizacije stvoriće se ukupna dobra slika naselja.

Fasade objekata i krovni pokrivači predviđeni su od kvalitetnog i trajnog materijala.

Obrada prozorskih otvora i vrata radi se drvetom ili bravarijom, u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Poslovni prostori u objektima moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze.

Ograde oko parcele i uređenje dvorišta treba uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje podzida na strmom terenu.

Sve priključke raditi prema uslovima javnih preduzeća i uslovima iz Plana.

S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze i tereni sa znatnim ograničenjima za izgradnju objekata (strmi tereni), voditi računa da su primjenjeni svi propisi za građenje u seizmičkim područjima i usloviti geomehaničko ispitivanje terena za svaki objekat.

Urbana oprema mora biti projektovana i birana sa velikom pažnjom. U postupku izrade UTU i izdavanja odobrenja za građenje obavezno usloviti projektovanje uređenja parcele.

Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

Krovovi objekata su kosi sa maksimalnim nagibom 30 %, pokriveni kanalicom ili mediteran crijepom, sa elementima terase, balkona, pergole, sa maksimalnim nadzitzkom 1.5m.

Uređenje urbanističkih parcela-okućnica prilagoditi terenskim karakteristikama i drugim elementima koji čine sklop okućnice, a u duhu su tradicionalne primorske kuće.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.

Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem u tradiciji vrtne arhitekture Primorja, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem, a uz istovremenu primjenu modernih pejzažno-arhitektonskih riješenja.

Planirane zelene površine takođe imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju u cilju unaprijeđenja pejzažno-ambijentalnih karakteristika područja i povezivanje planiranog zelenila sa okolnom postojećom vegetacijom.

Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

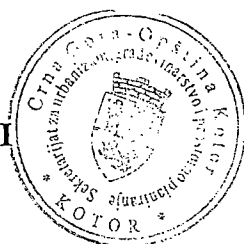
Smjernice za uređenje:

- koristiti egzote i reprezentativne visokodekorativne autohtone vrste
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama

- koristiti elemente baroknog vrta sa pravilno orezanim živicama i cvijetnim bordurama
- zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- primjenom puzavica, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitekonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim riješenjem
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu
- uz staze i stepenice formirati parterne zasade
- uz platoe i bazene koristiti soliterna stabla ili manje grupe drveća
- za sadnju se mogu koristiti dekorativne saksije
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- horizontalne i vertikalne površine podzida ozelenjeti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvijećem, sukulენტama i ukrasnim žbunjem
- objekte parterne arhitekture (staze, platoe, stepeništa) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen, obluci) i tehnički prilagođenim modernim materijalima
- predvidjeti strukturne elemente visokog turizma – bazene, teniska i druga manja sportska igrališta i sl.
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje zelenih površina sa kontaktnim zelenim površinama
- očuvati karakteristike prirodnog pejzaža.
- maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena
- usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale "ožiljke" u prostoru
- očuvati prirodne vizure.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Tijana Čadenović, dipl.prav



SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dužanka Petrović, dipl.ing. građ