



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i
prostorno planiranje

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 863
fax. +382(0)32 325 863
urbanizam@kotor.me
www.kotor.me

UP/I Br: 0303-3069/18-6

Kotor, 27.05.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta **Biskupović Marije iz Gradiošnice Tivat**, 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, 24/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE *o legalizaciji bespravnog objekta*

- 1.ODOBRAVA SE BISKUPOVIĆ MARIJI,**
 legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta br.1. Legalizuje se dio objekta označen kao PD1, koji predstavlja dio prizemlja u površini od 40,0m², i PD3, što predstavlja sprat površine 156,0m², koji se nalazi na kat.parc.90/1 KO Kavač. Ukupne spratnosti P+1, ukupne netto površine koja se legalizuje 196,00m².
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.90/1 KO Kavač, br. UP/I 0303-3069/18-5 od 25.05.2020.godine su sastavni dio ovog Rješenja.
3. Rok za usklađivanje spoljnog izgleda objekta je tri (3) 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, donijet će Glavni gradski arhitekta.
5. Uprava za nekretnine RCG –PJ Kotor, upisuje podatke iz ovog Rješenja u katastar nepokretnosti.

O b r a z l o ž e n j e

Biskupović Marija iz Gradiošnice - Tivat, podnijela je zahtjev ovom organu br.UP/I 0303-3069/18 od 10.07.2018.godine, za legalizaciju dijela bespravno izgrađenog stambenog objekta na kat.parc. 90/1 KO Kavač, objekta br.1, spratnosti P+1, površine 196,0m².

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, stranka je priložila:

1. Elaborat br. 72/18,- snimanje i etažna razrada objekta br.1, na kat.parc. 90/1 KO Kavač, urađen od strane geodetske organizacije »GEOPREMJER A&V« Doo Kotor, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ –Kotor, br.953-106-1335 od 29.05.2018.godine.
2. Dokaz o zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji i Dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kome je objekat izgrađen-Prepis br 361 List nepokretnosti, br.106-956-941/2019 od 28.01.2019.godine.

Nakon dostavljanja Poziva br. 0303-3069-1487/18 od 15.03.2019.godine, Biskupović Marija, je u zakonski ostavljenom roku dostavila:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br.02-080-1849 od 08.05.2020.godine, zaključen između Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Biskupović Marije, i Priznanicu br.7 od 08.05.2020.godine o uplaćenom iznosu od 3.634,38€;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju Regionalnog sistema vodosnabdijevanja br.20-1219/6 od 24.04.2020.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade br.0402-402/20-6949 od 25.05.2020.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode budžet i finansije;
4. Ovjereni Izjava Biskupović Marije da je odgovorna za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom bespravnog objekta br. ovjere OVP 1616/2019 od 07.06.2019.godine, notara Jovanović Rada iz Tivta;
5. Izjava Biskupović Marije, o broju članova porodičnog domaćinstva ovjereni od strane opštine Tivat pod br.1906/20 od 27.03.2019.godine;
6. Uvjerenje o prebivalištu izdato od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – filijala za građanska stanja i lične isprave Tivat br.24-UPI-206 19/3335/2 od 27.03.2019.godine;
7. Potvrda izdata od strane Uprave za nekretnine CG - Podgorica, o posjedovanju nepokretnosti br.04-705/1 od 29.03.2019.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 Kavča (»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 Kavča (»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 i 11/19), donio je Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta.

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 i 11/19), donosi Rješenje kao u dispozitivu.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se uložiti žalba Glavnoj administratorici Opštine u roku od 15 dana od dana prijema istog, preko ovog Sekretarijata taksirana sa 3,00 € a.t.

Samostalna savjetnica I,
Sonja Maslovar, dipl.prav.

Samostalna savjetnica I,
Dobriša Maslovar, dipl.ing.arh.

OVLAŠĆENO LICE
POTPREDSJEDNICA OPŠTINE KOTOR

Sonja Seferović
Sonja Seferović, spc.polit.pom.



DOSTAVLJENO:

1. Biskupović Mariji
2. Upravi za nekretnine PJ - Kotor
3. Urbanističko – građevinskoj inspekciji
4. U dosije predmeta
5. Arhivi



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i
prostorno planiranje

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 863
fax. +382(0)32 325 863
urbanizam@kotor.me
www.kotor.me

Broj UP/I: 0303-3069/18-5

Kotor, 27.05.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući u predmetu legalizacije bespravnih objekata, 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 objekata broj 1 koji se
nalazi na kat.parc.90/1 K.O. Kavač**

1. Biskupović Marija iz Gradišnice – Tivat, je podnijela dana 10.07.2018.godine zahtjev, broj UP/I 0303-3069/18, za legalizaciju dijela bespravnog objekta, označenog kao objekat broj 1, koji se nalazi na kat.parc.90/1 K.O.Kavač.
2. **Ove Smjernice su sastavni dio Rješenja o legalizaciji objekata, broj UP/I 0303-3069/18-6 od 27.05.2020.godine.**
3. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz stava 1. su:

SMJERNICE ZA PRIMJENU I SPROVOĐENJE DUP KAVAČ

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 nadzirkom 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 vrtno arhitekture Primorja, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem, a uz istovremenu primjenu modernih pejzažno-arhitektonskih rješenja.

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
- za 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 rješenjem
- 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, sukulentama i ukrasnim žbunjem
- objekte parterne arhitekture (staze, platee, 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

OBRAZLOŽENJE

Biskupović Marija iz Gradišnice – Tivat, je podnijela zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-3069/18 za legalizaciju bespravno sagrađenog objekta, koji se nalazi na kat.parc.90/1 K.O.Kavač, ukupne spratnosti P+1, ukupne površine 196,00m².

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno DUP-u Kavač, a primjenom člana 154, stav 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18), donosi predmetne Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Dobrila Maslovar, dipl.ing.ath.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Sonja Kaščelan, dipl.prav.