



Crna Gora
O P Š T I N A K O T O R

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: UP/I 0303-3168/18-6
Kotor, 30.04.2020.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju dijela bespravnog objekta „SKY DEVELOPMENT” d.o.o. Nikšić, na osnovu člana 154., stav 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br.64/17, 44/18, 63/18,11/19) i člana 18. Zakona o upravnom postupku («Sl.list RCG» br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

o legalizaciji bespravnog objekta

- 1.ODOBRAVA SE „SKY DEVELOPMENT” d.o.o. Nikšić () legalizacija dijela objekta broj 1, na kat.par. 262/6 K.O. Kostanjica. Površina dijela objekta koji se legalizuje iznosi:
-suteren: PD1 P=55m² (garaža) i PD2 P=39m² (garaža)
-prizemlje: PD3 P= 20m² (otvoreni bazen) i PD4 P=59m² (otvorena terasa).
- 2.Sastavni dio ovog Rješenja su Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata br.1 na kat.parc.262/6 K.O.Kostanjica, broj UP/I 0303-3168/18-5 od 30.04.2020.god.
- 3.Rok za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz stava 1 ovog Rješenja je tri godine od dana izvršnosti Rješenja o legalizaciji objekta.
- 4.Rješenje o usklađenosti objekata sa smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda objekata 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

„SKY DEVELOPMENT” d.o.o. Nikšić, podnio je zahtjev ovom organu broj UP/I 0303-3168/1 od 10.07.2018.god., za legalizaciju dijela bespravno izgrađenog objekta na kat. parc. 262/6 KO Kostanjica.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, stranka je priložila:



1. Rješenje o građevinskoj dozvoli objekta , broj UP/I 0303-1060/13 od 25.09.2013. god.;
2. Rješenje o promjeni imena investitora, broj UP/I 0303-15/17 od 17.01.2017. god.;
3. Elaborat broj 123/17 – snimanje i etažna razrada objekta br. 1 na kat. parc.262/6 K.O. Kostanjica, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEO-TIM“ Podgorica (licenca broj 02-9872/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine – područna jedinica Kotor, broj 953-106-197503.11.2017. godine;
4. Dokaz o zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji i dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kome je dio objekta izgrađen – prepis Lista nepokretnosti broj 234 K.O .Kostanjica.

Nakon dostavljanja Poziva, broj UP/I 0303-3168/18-2 od 05.03.2020.god. „SKY DEVELOPMENT” d.o.o. Nikšić je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte broj 02-080-34/1 od 23.04.2020.god., zaključen između Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i „SKY DEVELOPMENT” d.o.o. Nikšić, i Potvrdu br.02-080-34/2 od 23.04.2020.god. za uplaćeni iznos od 10.431,50 €;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog Sistema vodosnabdjevanja, broj 20-1436/6 od 23.04.2020.god., izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-402/20-5448/1 od 23.04.2020.god., koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;
4. Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti i Izjavu privrednog društva da je objekat stabilan i siguran za upotrebu, urađen od strane „ANGELINI” d.o.o. Podgorica, od 02.03.2020.god., (licenca br.UPI 107/7-629/2), odgovorni projektant Aida Franca, dipl.ing.građ, (licenca br.UPI 107/7-245/1);

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 Izmjena i dopuna DUP-a Kostanjica (“Sl.list CG-opštinski propisi”, broj 29/09) i to namjenom, indeksom izgrađenosti, indeksom zauzetosti, spratnošću i odnosom prema građevinskoj liniji.

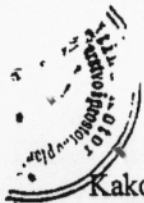
Objekat broj 1 je izveden u skladu sa dostavljenom građevinskom dozvolom i projektom, ali pomoćni objekat garaža u suterenskoj etaži izveden je mimo građevinske dozvole. Konstatovano je da suterenski pomoćni objekat namjene garaže sa otvorenim bazenom i terasom na krovu je pomoćni objekat koji je članom 152, stav 7 definisan kao bespravni pomoćni objekat u funkciji zgrade.

Planskim dokumentom, u dijelu uslova za stambenu izgradnju, je navedeno: „U okviru parcele pored stambenog objekta moguće je izgraditi prizemni pomoćni objekat ili garažu. Parkiranje automobila obezbijediti na urbanističkoj parceli ili u objektu. Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višetažne. U okviru uređenje parcele mogu se planirati bazeni. U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja“.

Rješenjem o građevinskoj dozvoli, broj UP/I 0303-1060/13 od 25.09.2013. godine odobrena je izgradnja stambenog objekta P+2. Odobrena je izgradnja ukupne bruto površine 420,0 m².

Elaboratom o etažnoj razradi objekta definisano je da je mimo građevinske dozvole izveden pomoćni objekat garaže sa otvorenim bazenom i terasom na krovu.

Planskim dokumentom je predviđena izgradnja pomoćnih objekata na urbanističkoj parceli u funkciji parkiranja vozila.



Kako je planskim dokumentom predviđeno da se pomoćni objekti mogu postavljati na parceli, a kako je osnovni stambeni objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom, tako je 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), donio Rješenje kao u dispozitivu.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno Izmjenama i dopunama DUP-a Kostanjica (“Sl.list CG-opštinski propisi”, broj 29/09), a primjenom člana 154, stav 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br.64/17, 44/18, 63/18,11/19), 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, 63/18,11/19), 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.prav.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

Dušanka Petrović, dipl.ing.grad.



**OVLAŠĆENO LIČE
PRESJEDNIK OPŠTINE,**

Željko Aprcović, dipl.prav.

DOSTAVLJENO:

1. Investitoru
2. U dosije predmeta
3. Upravi za nekretnine, PJ Kotor
4. Urbanističko-građevinskoj inspekciji
5. Arhivi



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE**

Broj:UP/I 0303-3168/18-5
Kotor, 30.04.2020.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu „SKY DEVELOPMENT” d.o.o. Nikšić u postupku legalizacije, na osnovu čl.154, stav 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br.64/17, 44/18, 63/18,11/19) i na osnovu Izmjena i dopuna DUP-a Kostanjice (“Sl.list CG-opštinski propisi” br.29/09), donosi:

Smjernice

1. „SKY DEVELOPMENT” d.o.o. Nikšić podnio je dana 10.07.2018. god. zahtjev, broj UP/I 0303-3168/1, za legalizaciju dijela bespravnog objekta, označenog kao objekat br. 1 na kat. parc. 262/6, KO Kostanjica, na UP broj 144 u okviru „Izmjena i dopuna DUP-a Kostanjica“ („Sl. list CG-opštinski propisi“ br. 29/09).
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela objekta (pomoćnog) iz stava 1. su:

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, 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.

Ove Smjernice su sastavni dio Rješenja o legalizaciji, broj UP/I 0303-3168/18-6 od 30.04. 2020. god.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
ZA GRAĐEVINARSTVO,

Dušanika Petrović, dipl.ing.grad.



SAMOSTALNA SAVJETNICA I
ZA PRAVNA PITANJA,

Tijana Čadenović, dipl.prav.