



Crna Gora

OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: UP/I 0303-3410/18-7
Kotor, 16.07.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta Otašević Božidara 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 11/19) 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

- ODOBRAVA SE** Otašević Božidaru iz Kotora, [redacted] Otašević Vanji iz Kotora, [redacted] i Otašević Biljani iz Kotora, [redacted] legalizacija bespravnog stambenog objekta broj 1, koji se nalazi na kat.parc.863/5 K.O.Kavač. Spratnost objekta je P+Pk, ukupne površine $P=184m^2$ (stambeni prostor spratnosti P, površine PD1 $35,46m^2$ i PD2 $45,93m^2$; Pk površine PD3 $103,46m^2$).
- Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.863/5 K.O. Kavač, broj UP/I 0303-3410/18-6 od 12.07.2019.godine su sastavni dio ovog Rješenja.
- Rok za usklađivanje spoljnog izgleda objekta je tri godine od dana izvršnosti Rješenja o legalizaciji objekta.
- Rješenje o usklađenosti objekta sa smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta iz stava 2. dispozitiva ovog Rješenja donijeće Glavni gradski arhitekta.
- Uprava za nekretnine CG- PJ Kotor upisuje podatke iz ovog Rješenja u katastar nepokretnosti.

OBRAZLOŽENJE

Otašević Božidar iz Kotora je podnio zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-3410/18 od 11.07.2018.godine, za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta na kat.parc. 863/5 K.O. Kavač, ukupne spratnosti P+Pk i površine $184m^2$.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, stranka je priložila:

1. Elaborat broj 86/18, snimanje i etažna razrada objekta broj 1 na kat.parc.863/5 K.O.Kavač, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOMAP“ d.o.o. Herceg Novi (licenca broj 02-5977/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-1550 od 08.05.2018.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 Lista nepokretnosti broj 469, broj 106-956-120/2019 od 10.01.2019.godine, kao i
3. Saglasnost Popović Jovana, vlasnika kat.parcele 863/10 K.O.Kavač, koja ulazi u sastav iste urb.parcele da može legalizovati svoj objekat. Saglasnost je ovjerena kod Notara, Kovačević Irene, pod brojem UZZ br.60/2019 od 24.01.2019.godine.

Nakon dostavljanja Poziva, broj UP/I 0303-3410/18 od 19.04.2019.godine, Otašević Božidar iz Kotora je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 02-1766 od 10.05.2019.godine, zaključen između Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Otašević Božidara;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja, broj 19-1272/2 od 25.04.2019.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-9276/19 od 10.07.2019.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;
4. Izjavu ovjerenu kod notara, broj UZZ broj 1358/2018 od 26.10.2018.godine, iz koje se vidi da su suvlasnici objekta Otašević Božidar, Otašević Vanja i Otašević Biljana, prema Listu nepokretnosti broj 469 od 10.01.2019.godine, saglasni sa uzajamnom dogradnjom /nadogradnjom na objektu koji se legalizuje i istovremeno regulišu svoje imovinsko-pravne odnose na način da se:
 - Vanja Otašević, [redacted] uknjiži na stambenom prostoru, označenom kao PD1, površine 35,46m²;
 - Biljana Otašević, [redacted] uknjiži na stambenom prostoru, označenom kao PD2, površine 45,93m²;
 - Božidar Otašević, [redacted] vlasnik zemljišta na kom se objekat nalazi, uknjiži na stambenom prostoru, označenom kao PD3, površine 103,46m².
 - Ujedno se konstatuje da su davaoci izjave saglasni da se na nekretninama označenim kao PD1 i PD2, u objektu 1 na kat.parc.863/5 K.O.Kavač, u katastru upiše zabrana otuđenja i opterećenja i parvo doživotnog plodouživanja u "G" listu, lista nepokretnosti broj 469, a u korist Otašević Božidara, [redacted] i Otašević Slobodanke, [redacted]
5. Izjava Otašević Božidara, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom bespravnog objekta, broj OVP-1285/2019 od 11.07.2019.godine, ovjerenu od strane notara;
6. Izjava Otašević Vanje, da je odgovorna za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom bespravnog objekta, broj OVP-1283/2019 od 11.07.2019.godine, ovjerenu od strane notara;
7. Izjava Otašević Biljane, da je odgovorna za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom bespravnog objekta, broj OVP-1284/2019 od 11.07.2019.godine, ovjerenu od strane notara;
8. Potvrdu o broju članova porodičnog domaćinstva, broj 01-6/19 od 23.04.2019.godine, izdatu od strane MZ Kavač;
9. Dokaz o neposjedovanju druge nepokretnosti, izdat od strane Uprave za nekretnine, broj 04-3761/1 od 21.12.2018.godine;
10. Uvjerenje o prebivalištu, izdato od strane MUP-a-Filijala za građanska stanja i lične isprave Kotor, broj 23-UPI-206 19/6932/2 od 14.05.2019.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 osnovnijim 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, 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 predmetne 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), donosi Rješenje kao u dispozitivu.

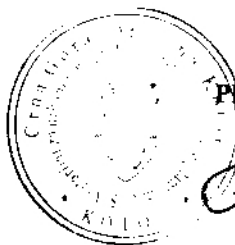
UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor, uložena u dva primjerka, u roku od 15 dana od dana prijema preko ovog Sekretarijata, taksirana sa 5,00 € a.t.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Jelena Perović Samaržić, dipl.pravnica

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dobrila Maslovar, dipl.ing.arh.



**OVLAŠĆENO LICE
PREDSJEDNIK OPŠTINE KOTOR**

Željko Aprcović, dipl.pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Otašević Božidaru iz Kotora
2. Otašević Vanji iz Kotora
3. Otašević Biljani iz Kotora
4. U dosije predmeta
5. Upravi za nekretnine, PJ Kotor
6. Urbanističko-građevinskoj inspekciji
7. Arhivi



Crna Gora

OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: UP/I 0303-3410/18-6
Kotor, 16.07.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući u predmetu legalizacije bespravnog objekta Otašević Božidara 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 i 11/19), te odredaba iz DUP-a Kavač («Sl.list CG-opštinski propisi», broj 04/09), donosi:

Smjernice

za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.863/5 K.O.Kavač

1. Otašević Božidar iz Kotora je podnio dana 11.07.2018.godine zahtjev, broj UP/I 0303-3410/18, za legalizaciju bespravnog objekta, označenog kao objekat broj 1, koji se nalazi na kat.parc.863/5 K.O.Kavač.
2. 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 geomehantičko 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 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
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- primjenom puzavica, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska 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, sukulentama 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

OBRAZLOŽENJE

Otašević Božidar iz Kotora je podnio zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-3410/18 za legalizaciju bespravno sagrađenog objekta, koji se nalazi na kat.parc.863/5 K.O.Kavač, ukupne spratnosti P+Pk, ukupne površine 184m².

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 II
Jelena Perović Samardžić, dipl.pravnica



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