



UP/I Broj: 0303 – 3427/18-5

Kotor, 30.12.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu »TOPLA INVEST« Doo H.Novog, za legalizaciju bespravnog objekta **VLADIMIRA STANIŠIĆA iz H.Novog**, 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 82/20) u vezi sa članom 235a stav 2 i člana 18 Zakona o upravnom postupku (»Sl.list CG« br. 56/14, 24/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### R J E Š E N J E

*o legalizaciji bespravnog objekta*

- 1.ODOBRAVA SE VLADIMIRU STANIŠIĆU iz H.Novog,**  legalizacija bespravnog dijela stambeno poslovnog objekta u tavanskom prostoru, izgrađenom na kat. parc.2004/2 KO Dobrota I, označeni kao **PD19** površine 68,0m<sup>2</sup>, i **PD20** površine 72,0m<sup>2</sup>.
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.2004/2 KO Dobrota I, br. UP/I 0303-3427/18-6 od 30.12.2020.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. Potvrda 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

**TOPLA INVEST Doo H. Novi**, podnijelo je zahtjev ovom organu br.UP/I 0303-3427/18 od 11.07.2018.godine, za legalizaciju bespravnog dijela stambeno poslovnog objekta u tavanskom prostoru, izgrađenom na kat. parc.2004/2 KO Dobrota I, označeni kao **PD19** površine 68,0m<sup>2</sup>, i **PD20** površine 72,0m<sup>2</sup>.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, dostavljena je sledeća dokumentacija:

1. Elaborat br. 193/18,- etažne razrade, objekta br.1 na kat.parc.2004/2 KO Dobrota I, urađen od strane geodetske organizacije »GEOBIRO« Doo H.Novi, sa licencom br.02-2843/2 od 15.05.2013.godine.
2. Dokaz o zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji i Dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu u kojem su izgrađeni bespravni objekti-Prepis lista nepokretnosti br.2220, br.106-956-14410/2018 od 01.11.2018.godine.
3. Aneks II Ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ 142/2017 od 13.03.2017.godine, sačinjen kod notara Knežević Verice iz Kotora.

4. Aneks III Ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ 625/17 od 26.09.2017.godine, kojim se odriču prava zajedničke svojine investitor 1, Molinar Andić Branka, investitor 2, Molinar Eva i suinvestitor »TOPLA INVEST« Doo H.Novi, na potkrovlju i krovu zgrade 1 na kat.parc.2004/2 KO Dobrota I, i saglasni su da isključivo pravo vlasništva na istim pripadne Stanišić Vladimiru sa  sačinjen kod notara Knežević Verice iz Kotora.
5. Rješenje o građevinskoj dozvoli stambeno poslovnog objekta br. UP/I 0303-830/15 od 12.06.2015. godine, Rješenje br.UP/I 0303-2178/15 od 13.11.2015.godine (o izmjeni rješenja), Rješenje o upotrebi objekta br. UP/I 0303-2178/17 od 22.11.2017.godine.

Nakon dostavljanja Poziva br. 0303-3427/18-2 od 19.08.2020.godine Stanišić Vladimir, je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br.02-332-3737/1 od 17.12.2020.godine, zaključen između Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Stanišić Vladimira iz H.Novog;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju Regionalnog sistema vodosnabdijevanja br.20-3348/6 od 14.12.2020.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade br.0402-402/20-19185 od 30.12.2020.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode budžet i finansije;
4. Elaborat o ispitivanju statičke i seizmičke stabilnosti bespravno sagrađenog objekta, urađen od strane »ROLE INŽENJERING« Doo H.Novi, od 21.12.2020.godine;
5. Izjava Privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravno objekta da je objekat podoban za upotrebu izdatu od strane »ROLE INŽENJERING« Doo H.Novi.

Razmatrajući naprijed navedenu dokumentaciju konstatovano je da je objekat u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama važećeg planskog dokumenta donijetog do stupanja na snagu ovog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ,(»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, i 82/20) .

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno DUP-u Dobrote (»Sl.list RCG – opštinski propisi br. 23/13), 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 i 82/20), 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.156,čl.158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20 ), donosi Rješenje kao u dispozitivu.

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

**Samostalna savjetnica I,**  
*Sonja Kaščelan, dipl.prav.*

**Samostalna savjetnica I,**  
*Duškanka Petrović, dipl.ing.gradj.*



**V.D. SEKRETARKA,**

*Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.*

DOSTAVLJENO:

1. Vladimiru Stanišiću
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: 0303-3427/18-6

Kotor, 30.12.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu »TOPLA INVEST« Doo H.Novi, u postupku legalizacije bespravnog objekta Stanišić Vladimira iz H.Novog, 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 i82/20) i na osnovu Izmjene i dopune DUP-a Dobrota ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.23/13), donosi:

### *SMJERNICE*

**za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog dijela stambeno poslovnog objekta u tavanskom prostoru, izgrađenog na kat.parc.2004/2 KO Dobrota I., označeni kao PD19, površine 68,0m<sup>2</sup> i PD20 površine 72,0m<sup>2</sup> u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a Dobrota ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.23/13):**

Ambijent Boke Kotorske predstavlja glavni potencijal turističkog razvoja. Od presudnog je značaja to da ovaj predio ostane što netaknutiji i ne padne pod uticaj negativnog razvoja. Pored prirodnog ambijenta sliku Boke Kotorske čini i kulturni ambijent u obliku sela, gradova, kuća i ulica. Građenje novih objekata treba da budu takvi da se tipična slika Boke Kotorske bitno ne promijeni.

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16°-23°. Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Nove zgrade treba da imaju mirne i neupadljive fasade kao i simetričan raspored otvora za prozore i vrata.



Za nove zgrade treba odabrati boje koje se uklapaju u ukupnu sliku mjesta, a to su bež, zagasito bijela i bijelo-siva. Mogu se primjenjivati i izuzeci, koji ne bi štetno uticali na čitav ambijent i koji odgovaraju mediteranskom podneblju.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Ove Smjernice su sastavni dio Rješenja o legalizaciji bespravnog objekta br.0303-3427/18-5 od 30.12.2020.godine.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I,**

*Dušanka Petrović, dipl. ing. građ.*



**SAMOSTALNA SAVJETNICA I,**

*Sonja Kaščelan, dipl. prav.*



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: 0303-3427/18-6

Kotor, 30.12.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu »TOPLA INVEST« Doo H.Novi, u postupku legalizacije bespravnog objekta Stanišić Vladimira iz H.Novog, 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 i82/20) i na osnovu Izmjene i dopune DUP-a Dobrota ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.23/13), donosi:

### *SMJERNICE*

**za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog dijela stambeno poslovnog objekta u tavanskom prostoru, izgrađenog na kat.parc.2004/2 KO Dobrota I., označeni kao PD19, površine 68,0m<sup>2</sup> i PD20 površine 72,0m<sup>2</sup> u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a Dobrota ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.23/13):**

Ambijent Boke Kotorske predstavlja glavni potencijal turističkog razvoja. Od presudnog je značaja to da ovaj predio ostane što netaknutiji i ne padne pod uticaj negativnog razvoja. Pored prirodnog ambijenta sliku Boke Kotorske čini i kulturni ambijent u obliku sela, gradova, kuća i ulica. Građenje novih objekata treba da budu takvi da se tipična slika Boke Kotorske bitno ne promijeni.

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16°-23°. Sugerije se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Nove zgrade treba da imaju mirne i neupadljive fasade kao i simetričan raspored otvora za prozore i vrata.

Za nove zgrade treba odabrati boje koje se uklapaju u ukupnu sliku mjesta, a to su bež, zagasito bijela i bijelo-siva. Mogu se primjenjivati i izuzeci, koji ne bi štetno uticali na čitav ambijent i koji odgovaraju mediteranskom podneblju.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Ove Smjernice su sastavni dio Rješenja o legalizaciji bespravnog objekta br.0303-3427/18-5 od 30.12.2020.godine.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I,**

*Dušanika Petrović, dipl.ing.građ.*



**SAMOSTALNA SAVJETNICA I,**

*Sonaj Kaščelan, dipl.prav.*