



Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i  
uređenje prostora

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 0303-3794/18-6  
Kotor, 05.12.2023.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju dijela bespravnog objekta, 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, 82/20; 86/22; 04/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku («Sl.list RCG» br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### **RJEŠENJE** **o legalizaciji dijela bespravnog objekta**

- 1. ODOBRAVA SE** Budanov Mikhailu iz Ruske Federacije,  legalizacija dijela bespravnog objekta (pomoćni prostor – garaža), označenog kao objekat broj 1, koji je izgrađen na kat.parc.62/1 K.O.Risan I. Spratnost objekta 1 koji se legalizuje je Su+P, ukupne netto površine dijela objekta koji se legalizuje (garaža)  $P=77m^2$ .
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat. 62/1 K.O.Risan I, broj 0303-3794/18-7 od 05.12.2023.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 smjericama 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

Mikhail Budanov iz Ruske Federacije je podnio zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-3794/18 od 12.07.2018.godine, za legalizaciju dijela bespravno izgrađenog objekta 1 na kat.parc. 62/1 K.O.Risan I.

Uz zahtjev za legalizaciju, stranka je priložila:

1. Izvještaj revidenta o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama iz važećeg planskog dokumenta, urađen od strane „NIB PROJEKT“d.o.o.Tivat, broj E-15/22 od 09.03.2022.godine sa Elabortom snimanja i etažne razrade objekta, broj 124/15, urađenim od strane geodetske organizacije „GEOS“d.o.o. Podgorica;

2. Dokaz o zabilježbi postojanja objekata u katastarskoj evidenciji i dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kome je objekat izgrađen – prepis Lista nepokretnosti broj 858 od 12.09.2023.godine;

Nakon dostavljanja Poziva od 19.05.2022.godine, stranka je u zakonski ostavljenom roku dostavila:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, broj 04-3322429/3 od 04.08.2022.godine, zaključen između Sekretarijata za investicije Opštine Kotor i Mikhail Budanova iz Ruske Federacije, kao i Potvrdu, broj 04-332-2429/4 od 14.09.2022.godine;

2. Potvrda o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja, broj 22-2108/6 od 16.10.2023.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;

3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-402/23-27293 od 03.11.2023.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;

4. Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta od avgusta 2023.godine, urađenu od strane „NIB-PROJEKT“d.o.o.Tivat.


Razmatrajući naprijed navedenu dokumentaciju, konstatovano je da se objekat nalazi u obuhvatu važećeg planskog dokumenta, PUP Opštine Kotor (“Sl.list CG”, broj 95/20), te da je usklađen sa osnovnim urbanističkim parametrima i to namjenom, indeksom izgrađenosti, indeksom zauzetosti, spratnošću i odnosom prema građevinskoj liniji.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor primjenom člana 154, stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio je Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta.



Sekretarijat za urbanizam stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, shodno utvrđenom činjeničnom stanju, priloženoj dokumentaciji, na osnovu člana 154, 152, 156, 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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.



**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**  
*Jelena Samardžić, dipl.pravnica*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**  
*Dobriča Maslovar, dipl.ing.arh.*



**SEKRETARKA**  
*Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.*

**DOSTAVLJENO:**

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



Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i  
uređenje prostora

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: 0303-3794/18-7  
Kotor, 05.12.2023.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući u postupku legalizacije dijela bespravnog objekta u predmetu Mikhaila Budanova iz Ruske Federacije, na osnovu člana 154, stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18; 11/19; 82/20, 86/22, 04/23), te odredaba PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG", broj 95/20), donosi:

### Smjernice

**za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta, označenog kao objekat broj 1, koji je izgrađen na kat.parc.62/1 K.O.Risan I, PUP Opštine Kotor ("Sl.list CG", broj 95/20)**

#### **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja**

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

**Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:**



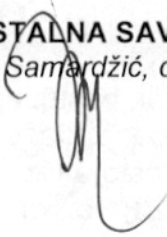
- preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047.

RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

- preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima.  
Aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

**Ove Smjernice su sastavni dio Rješenja o legalizaciji bespravnog objekta, broj UP/I 0303-3794/18-6 od 05.12.2023.godine.**

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**  
*Jelena Samardžić, dipl.pravnica*



**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**  
*Dobriča Maslovar, dipl.ing.arh.*

