



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 0303-4006/18-1  
Kotor, 26.10.2023.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju 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 bespravnog objekta

- 1. ODOBRAVA SE** Novović Željku, [redacted] legalizacija bespravnog objekta, označenog kao objekat broj 1, koji je izgrađen na kat.parc.1024/3 K.O.Kavač. Spratnost objekta 1 koji se legalizuje je Su+P+1, ukupne netto površine dijela objekta koji se legalizuje  $P=124,59m^2$ .
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat. 1024/3 K.O.Kavač, broj 0303-4006/18-2 od 26.10.2023.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 smjernicama 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

Stešević Predrag je podnio zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-4006/18 od 12.07.2018.godine, za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta 1 na kat.parc. 1024/3 K.O.Kavač. U toku postupka legalizacije, bespravno izgrađeni objekat broj 1 izgrađen na kat.parc. 1024/3 K.O.Kavač je prešao u vlasništvo Novović Željka, u skladu sa Ugovorom o prodaji, broj UZZ 140/2022, ovjeren od strane notarke Verice Knežević od 23.03.2022.godine.

Uz zahtjev za legalizaciju, stranka je priložila:

1. Izvještaj revidenta o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama iz važećeg planskog dokumenta, urađen od strane „All-Ing“d.o.o.Kotor, broj 93/23 od 14.03.2023.godine sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta, broj 104/10, 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 574 od 24.02.2023.godine;

Nakon dostavljanja Poziva od 12.09.2023.godine, Novović Željko je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, broj 18-337/23-2188/2 od 18.09.2023.godine, zaključen između Sekretarijata za investicije Opštine Kotor i Novović Željka, kao i Potvrdu, broj 18-337/23-2188/2 od 24.10.2023.godine;

2. Potvrda o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja, broj 23-4453 od 10.10.2023.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;

3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-402/23-25551 od 16.10.2023.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;

4. Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta, broj 377/23 od 19.09.2023.godine, urađenu od strane „All-Ing“d.o.o.Kotor.

Razmatrajući naprijed navedenu dokumentaciju, konstatovano je da se objekat nalazi u obuhvatu važećeg planskog dokumenta, PUP Opštine Kotor (“SI.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, taksirana sa 5,00 € a.t.



**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

Jelena Samardžić, dipl.pravnica

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

Danica Perišić, spec.app.građ.



**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: 0303-4006/18-2  
Kotor, 26.10.2023.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući u postupku legalizacije bespravnog objekta u predmetu Novović Željka, 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 bespravnog objekta, označenog kao objekat broj 1, koji je izgrađen na kat.parc.1024/3 K.O.Kavač, 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:**

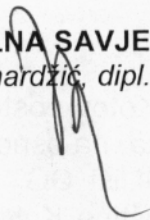
- preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047.

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

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

**Ove Smjernice su sastavni dio Rješenja o legalizaciji bespravnog objekta, broj UP/I 0303-4006/18-1 od 26.10.2023.godine.**

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



**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**  
Danica Perišić, spec. app. građ.

