



Broj: UP/I 0303-3996/18-5  
Kotor, 13.12.2018.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnih objekata Jokić Vukajla 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 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** Jokić Vukajlu iz Kotora, [REDACTED], legalizacija bespravnih stambenih objekata broj 1 i 2, koji se nalaze na kat.parc.732/9 K.O.Kavač. Objekat broj 1 je spratnosti P+1, ukupne netto površine P=134,18m<sup>2</sup> (prizemlje P=65.02m<sup>2</sup>, I sprat P=69.16m<sup>2</sup>). Objekat broj 2 je spratnost P, ukupne netto površine P=28.04m<sup>2</sup>.
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata koji se nalaze na kat.parc.732/9 K.O. Kavač broj UP/I 0303-3996/17-4 od 13.12.2018.godine su sastavni dio ovog Rješenja.
3. Rok za usklađivanje spoljnog izgleda objekata 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.

### O B R A Z L O Ž E N J E

Jokić Vukajlo iz Kotora je podnio zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-3996/18 od 12.07.2018.godine, za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata na kat.parc. 732/9 K.O. Kavač, objekta broj 1 (spratnost P+1 i ukupne površine 134.18m<sup>2</sup> ) i objekta broj 2 (spratnost P, površine 28.04m<sup>2</sup>).

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnih objekata, stranka je priložila:



1. Elaborat broj 47/18– snimanje i etažna razrada objekta broj 1 i 2 na kat.parc.732/9 K.O. Kavač , urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOPREMIER A&V“ Kotor (licenca broj 02-804/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-972 od 28.03.2018.godine.
2. Dokaz o zabilježbi postojanja objekata u katastarskoj evidenciji i dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kome su objekti izgrađeni – prepis Lista nepokretnosti broj 428, broj 106-956-9156/2018 od 12.07.2018.godine.

Nakon dostavljanja Poziva, broj UP/I 0303-3996/18 od 22.08.2018.godine, Jokić Vukajlo iz Kotora je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 02-4469 od 23.10.2018.godine, zaključen izmjeđu Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Jokić Vukajla i priznanicu NLB banke a.d.Podgorica o uplaćenom iznosu od 4.469,72 eura po Ugovoru, dana 17.11.2018.godine;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog Sistema vodosnabdjevanja, broj 18-4543/1 od 07.11.2018.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-17847/18-1 od 30.11.2018.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;
4. Ovjerena Izjava Jokić Vukajla da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom bespravnog objekta OVP-1025/2018 notara Knežević Verice, iz Kotora, od 19.04.2018.godine;
5. Potvrdu o broju članova porodičnog domaćinstva Mjesne zajednice Dobrota I, broj 102 od 19.11.2018.godine;
6. Dokaz o neposjedovanju druge nepokretnosti, izdat od strane Uprave za nekretnine, broj 04-3633/1 od 10.12.2018.godine;
7. Uvjerenja o prebivalištu, izdata od strane MUP-a-Filijala za građanska stanja i lične isprave Kotor, broj 23-UPI-206 18/19310/2, od 28.11.2018.godine i broj 23-UPI-206 18/18847/2 od 19.11.2018.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 osnovnim 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 (»Sl.list CG-opštinski propisi«, broj 04/09), 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 Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata.



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.155, 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 I**

*Tijana Čadenović, dipl.pravnica*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

*Dušanka Petrović, dipl.ing. građ*



**V.D. SEKRETARA**

*Koča Đurić, dipl.pravnik*

**DOSTAVLJENO:**

- 1.Jokić Vukajlo iz Kotora
- 2.U dosije predmeta
- 3.Upravi za nekretnine, PJ Kotor
- 4.Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 5.Ar h i v i



Broj: UP/I 0303-3996/18-4  
Kotor, 13.12.2018.godine

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

### **Smjernice**

**za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta, investitora Jokić Vukajla, iz Kotora, izgrađenog na kat.parc.732/9 K.O.Kavač u zahvatu DUP-a Kavač (»Sl.list CG-opštinski propisi«, broj 04/09):**

#### **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 geomehaničko 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 rješenja.

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 parcele.

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
- promjenom puzavica, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitekonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem
- 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.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**  
Tijana Čađenić, dipl. prav



**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**  
Dušanka Petrović, dipl. inž. građ