



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 03-333/20-1541-1
Kotor, 10.10.2023.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:

R J E Š E N J E **o legalizaciji bespravnog objekta**

- 1. ODOBRAVA SE** firmi "GILJAČA"d.o.o.Tivat, legalizacija bespravnog objekta, označenog kao objekat broj 2 poslovno-mješovite namjene (vinarija), koji je izgrađen na kat.parc.1084 K.O.Lješevići. Spratnost objekta 2 koji se legalizuje je P, ukupne netto površine $P=534m^2$, i to uvidom u LN broj 579 PD1 $P=124m^2$; PD2 $P=220m^2$; PD3 $P=75m^2$; PD4 $P=115m^2$.
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.1084 K.O.Lješevići, broj 03-333/20-1541-2 od 10.10.2023.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 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

„GILJAČA“ d.o.o. Tivat je podnijela zahtjev ovom organu, broj UP/I 03-333/20-1541 od 02.12.2020.godine, za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta 2 na kat.parc. 1084 O.Lješevići.

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 245/21 od 23.09.2021.godine sa Elabortom snimanja i etažne razrade objekta, broj 464/20, urađenim od strane geodetske organizacije „GEOMAP“ d.o.o. Herceg Novi;
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 579 od 06.05.2021.godine;

Nakon dostavljanja Poziva od 09.12.2020.godine, „GILJAČA“ d.o.o. Tivat je u zakonski ostavljenom roku dostavila:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, broj 18-334/23-23458/2 od 21.09.2023.godine, zaključen između Sekretarijata za investicije i „GILJAČA“ d.o.o. Tivat, kao i Potvrdu, broj 18-334/23-23458/2 od 28.09.2023.godine;
2. Potvrda o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja, broj 21-4479/6 od 26.11.2021.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-402/23-25129 od 10.10.2023.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;
4. Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta, broj 25/2/21 od 03.02.2021.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 („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, taksirana sa 5,00 € a.t.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Samardžić, dipl.pravnica

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Saulačić, master 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: 03-333/20-1541-2
Kotor, 10.10.2023.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući u postupku legalizacije bespravnog objekta u predmetu »GILJAČA«d.o.o.Tivat, 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 2, izgrađenog na kat.parc. 1084 K.O.Lješevići, 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 03-333/20-1541-1 od 10.10.2023.godine.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Samardžić, dipl.pravnica



SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Saulačić, master ing.arh.

