



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

Br: UP/I 0303-3169/18-8

Kotor, 28.10.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta "Boka Bay Montenegro" d.o.o. Nikšić, 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) 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 "Boka Bay Montenegro" d.o.o. Nikšić, legalizacija bespravnih PD1 (P=65m²), PD2(P=55m²), PD3(P=92 m²) i PD4 (P=65 m²) u suterenu objekta broj 1 i PD34(P=120m²), PD35(P=108 m²) i PD36(P=120 m²) u potkrovlju objekta broj 1, koji se nalazi na kat.parc.1512/3 K.O.Dobrota I.

2.Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.1512/3 K.O.Dobrota I broj UP/I 0303-3169/18-7 od 28.10.2020.godine su sastavni dio ovog Rješenja.

3.Rok za usklađivanje spoljnog izgleda objekata je tri 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 donijeće Glavni gradski arhitekta.

5.Uprava za nekretnine CG- PJ Kotor upisuje podatke iz ovog Rješenja u katastar nepokretnosti.

OBRAZLOŽENJE

"Boka Bay Montenegro" d.o.o. Nikšić je podnio zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-3269/18 od 10.07.2018.godine, za legalizaciju bespravnih PD1, PD2, PD3 i PD4 u suterenu objekta broj 1 i PD34, PD35 i PD36 u potkrovlju objekta broj 1 koji se nalazi na kat.parc.1512/3 K.O.Dobrota I.


Uz zahtjev za legalizaciju bespravnih objekata, stranka je priložila:



1. Elaborat broj 42/16– snimanje i etažna razrada obj.br.1 na kat.parc.1512/3, K.O.Dobrota I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOMET“ d.o.o. Kotor (licenca broj 02-68/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-2029 od 30.09.2016.godine
2. Elaborat broj 371/18– etažna razrada suterena u svrhu prenamjene prostora u obj.br.1 na kat.parc.1512/3 K.O. Dobrota I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOTIM“ d.o.o. Podgorica (licenca broj 02-9872/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-2641 od 29.06.2018.godine
3. Elaborat broj 173/20– etažna razrada u objektu broj 1 i 2 na kat.parc.1512/3 K.O. Dobrota I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „NAVSTAR 7“ d.o.o. Nikšić (licenca broj 02-8079/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-551 od 15.05.2020.godine
4. Dokaz o zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji i dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kome su objekti izgrađeni – prepis Lista nepokretnosti broj 2042, broj 106-919-5677/2020 od 25.08.2020.godine.

Nakon dostavljanja Poziva broj UP/I 0303-3169/18-1 od 25.08.2020.godine, investitor je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 02-332-3854/1 od 09.10.2020.godine, zaključen između Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i „Boka Bay Montenegro“ d.o.o. Nikšić i Potvrdu Direkcije za uređenje i izgradnju kotora broj 02-332-3854/3, od 20.10.2020.godine;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog Sistema vodosnabdjevanja, broj 20-3408/6 od 16.10.2020.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-402/20-15271 od 19.10.2020.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor;
4. Izjava privrednog društva „Angelini“ d.o.o. Podgorica da je objekat podoban za upotrebu od 21.10.2020.godine i Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti bespravno sagrađenog objekta sačinjen od strane „Angelini“ d.o.o. Podgorica, broj 77/20, dana 19.10.2020.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 Izmjena i dopuna DUP-a Dobrota I ("Sl.list CG-opštinski propisi", broj 23/13) i to namjenom, indeksom izgrađenosti, indeksom zauzetosti, spratnošću i odnosom prema građevinskoj liniji.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno Izmjena i dopuna DUP-a Dobrota I ("Sl.list CG-opštinski propisi", broj 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, 82/20), 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, 8, 10, te čl.152, čl.153, čl.156, čl.158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), 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 Čadežević, dipl.pravnica

PREDSJEDNIK OPŠTINE

Željko Aprcović, dipl.pravnik

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dušanka Petrović, dipl.ing.građ

DOSTAVLJENO:

- 1."Boka Bay Montenegro" d.o.o.,
2. U dosije predmeta
3. Upravi za nekretnine, PJ Kotor
4. Urbanističko-građevinskoj inspekciji
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

Br: UP/I 0303-3169/18-7

Kotor, 28.10.2020. godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu „BOKA BAY” d.o.o. Nikšić u postupku legalizacije, 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, 82/20) i na osnovu Izmjene i dopune DUP-a Dobrota (“Sl.list CG-opštinski propisi” br.23/13), donosi:

Smjernice

za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta br.1 (PD1,PD2,PD3 i PD4 u suterenu i PD34,PD35 i PD36 u potkrovlju) – stambene namjene, investitoru „BOKA BAY” d.o.o. Nikšić izgrađenog na kat.parc.1512/3 K.O.Dobrota 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 kao i radovi na rekonstrukciji starih treba da budu takvi da se tipična slika Boke Kotorske bitno ne promijeni. Opštine mogu savjetodavno pomoći građevinarima postavljanjem osnovnih graditeljskih smjernica kako bi se sačuvala tipična arhitektura Boke Kotorske i ostvarila homogena izgradnja gradova.

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.

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive. Postojeći objekat na parceli može se dograditi ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih Detaljnim Planom.

Ukoliko se postojeći objekat dograđuje ili nadziđuje, postojeći i dograđeni, nadzidani dio objekta moraju da predstavljaju skladnu arhitektonsku funkcionalnu i oblikovnu cijelinu. Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote ulaza. Postojeći objekti na parceli mogu se nadzidati do maksimalne visine definisane Detaljnim planom. Potkrovlje objekta ili povučeni sprat može se koristiti za stanovanje odnosno dozvoljena je rekonstrukcija ravnih krovova u kose i rekonstrukcija postojećih kosih krovova sa mogućnošću korišćenja potkrovlja za proširenje postojećeg stanovanja. Dogradnja objekta moguća je samo unutar utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu. Dio stambenog prostora može se pretvoriti u prostor za obavljanje poslovnih i komercijalnih djelatnosti, pod uslovom da vrsta djelatnosti ne ugrožava kvalitet stanovanja i životne sredine, u smislu rukovanja zapaljivim i hazardnim materijama, aerozagađenja, zagađenja bukom i sl.



Karakteristični elementi su kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16°-23°. Sugeriraju se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih dijelova 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. Linija granice urbanističke parcele građevinska linija maksimalnog mogućeg izvlačenja objekta ka spoljašnjem prostoru. Ova linija je nepromenljiva i ona zabranjuje izlazak bilo kog dela objekta izvan nje

Zgrade Boke Kotorske nemaju jedinstvenu spratnost. Međutim, najčešće nailazimo na dvospratne i trospratne zgrade. Pri tome, visine spratova starih zgrada (sa ca. 3 m) su veće nego na novim. Nove zgrade treba u pogledu spratnosti prilagoditi postojećim u okruženju kako bi se one urbanistički uklopile u gradski ambijent. Iz urbanističkih i arhitektonskih razloga može se odstupiti od postojeće spratnosti. Položaj streha. – Po pravilu zgrade u mjestima Boke Kotorske su okrenute strehom prema ulici. Zbog slične visine zgrada time se na ulici stiče utisak gotovo bez izuzetka jedinstvene slike. Mala razlika u visini zgrada čini liniju streha interesantnom i dinamičnom. Nove i rekonstruisane zgrade treba isto kao i u pogledu spratnosti prilagoditi okolini i sa jedinstvenim položajem strehe prema ulici. Kao i kod spratnosti, samo zbog posebnih urbanističkih i arhitektonskih razloga se od ovoga može odstupiti.

Nove i rekonstruisane zgrade treba da imaju slične mirne i neupadljive fasade. Simetričan raspored otvora za prozore i vrata ima u tome posebnu ulogu. Treba dati prednost drvenim prozorskim ramovima. Međutim, i ramovi od vještačke materije se mogu ugradivati radi uštede energetskog potencijala i krajnje jednostavnog održavanja (ukoliko to nije u suprotnosti sa propisima o zaštiti spomenika). Na novim zgradama se mogu upotrebiti veći prozori ili se može ugraditi više prozora zajedno da bi se dobila veća površina prozora. Međutim, njih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu.

SAMOŠTALNA SAVJETNICA I,

Duškanka Petrović, dipl.ing.građ.



SAMOŠTALNA SAVJETNICA I,

Tijana Čadenović, dipl. pravnik