



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 0303-3187/18-9

Kotor, 17.09.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta Miljenović Miodraga 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, 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** Miljenović Miodraga, iz Kotora, [redacted] legalizacija bespravnog objekta broj 1, koji se nalaze na kat.parc.1182 K.O.Dobrota I. Spratnost objekta je P+1+Pk ukupne površine 336m<sup>2</sup>.
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.1182 K.O.Dobrota I broj UP/I 0303-3187/18-8 od 17.09.2020.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

Miljenović Miodrag, iz Kotora je podnio zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-3187/18 od 10.07.2018.godine, za legalizaciju bespravnog objekta broj 1, koji se nalaze na kat.parc.1182 K.O.Dobrota I.Spratnost objekta je P+1+Pk ukupne površine 336m<sup>2</sup>.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnih objekata, stranka je priložila:

1. Elaborat broj 492/18– snimanje i etažna razrada objekta broj 1 na kat.parc.1182 K.O. Dobrota I, urađen od strane licencirane geodetske



organizacije „GEOMAP“ d.o.o. Herceg Novi (licenca broj 02-5977/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-4311 od 04.12.2018.godine

2. 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 2213, broj 106-956-348/2020 od 29.01.2020.godine.

Nakon dostavljanja Poziva broj UP/I 0303-3187/18-3 od 18.08.2020.godine, investitor je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 02-332-3701/1 od 27.08.2020.godine, zaključen između Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Miljenović Miodraga i Potvrdu Direkcije broj 02-080-3701/2, od 31.08.2020.godine o plaćanju naknade u cijelosti;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog Sistema vodosnabdjevanja, broj 20-3301/6 od 28.08.2020.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-402/20-13399-1 od 17.09.2020.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;
4. Elaborat o ispitivanju i analizi statičke i seizmičke stabilnosti bespravno sagrađenog objekta "MIG COMERC" d.o.o.Nikšić od 10.09.2020.godine
5. Izjavu privrednog društva koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekta koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m<sup>2</sup> da je objekat podoban za upotrebu - "MIG COMERC" d.o.o.Nikšić, UPI 072/7-244/2 od 10.09.2020.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 Čađenović, dipl.pravnica*

**PREDŠJEDNIK OPŠTINE**

*Željko Aprčić, dipl.pravnik*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

*Dušanka Petrović, dipl.ing.građ*

**DOSTAVLJENO:**

1.Miljenović Miodrag,

2.U dosije predmeta

3.Upravi za nekretnine, PJ Kotor

4.Urbanističko-građevinskoj inspekciji

5.A r h i v i



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 0303-3187/18-8

Kotor, 17.09.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po službenoj dužnosti u predmetu legalizacije bespravnog objekta Miljenović Miodraga 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, 11/19, 82/20), te odredaba iz Izmena i dopuna DUP-a Dobrota («Sl.list CG-opštinski propisi», broj 23/13), donosi:

### Smjernice


**za usklađivanje spoljnog izgleda bespravng objekta broj 1 investitora Miljenović Miodraga, izgrađenog na kat.parc.1182 K.O.Dobrota I u zahvatu Izmjena i dopuna 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.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16°-23°.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. 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.

### **Poštovanje izvornog arhitektonskog stila**

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada.

Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

### **Objekti**

Spratnost. – 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.

Fasade. – Fasade istorijskih zgrada su po svom izgledu tradicionalno jednostavne i neupadljive. Spoljni zidovi su najčešće od kamena i rijetko se koristi više materijala. Zgrade iz vremena Austrougarske su često svijetlo-žuto omalterisane.

Otvori prozora i vrata imaju jednostavnu simetričnu strukturu i ritam. Fasade su po pravilu horizontalno okrenute, ponekad je spratnost naglašena horizontalnim trakama. Na osnovu fasade odnosno prozora lako se može odrediti raspored unutrašnjih prostorija.





Nove i rekonstruisane zgrade treba da imaju slične mirne i neupadljive fasade. Simetričan raspored otvora za prozore i vrata ima u tome posebnu ulogu.

Prozori. – Prozori su tradicionalno vertikalno okrenuti i najčešće široki cca. 1 m. Okviri prozora su drveni, a staklene površine su podijeljene pregradama. Na prozorima gornjih spratova često su napravljeni kapci. Ukrasni uzdignuti okvir i osnova često naglašavaju otvor i obojeni su u bijelo. S obzirom da se u prizemlju tradicionalno nalazio magacinski i ekonomski prostor, a ne prostorije za stanovanje, prozori u prizemlju su manji i manji ih je broj nego na gornjim spratovima. Oni su često obezbijedeni gvozdanim šipkama i nemaju prozorske kapke. U prizemlju

i na međuspratovima mogu se naći i horizontalno okrenuti prozori. Posebno na zgradama koje se nalaze unutar nekog historijskog ambijenta, prozore treba po broju i rasporedu prilagoditi tradicionalnom načinu gradnje.

U renoviranim zgradama treba takođe upotrijebiti prozore iste veličine i postavljati ih vertikalno, a postojeće otvore za prozore ne treba bitnije mijenjati. Prozori sa velikom površinom, horizontalni prozori (panorama-prozori) ne odgovaraju zgradama u historijskom ambijentu i utiču na ukupan izgled. Prozore gornjih spratova treba prvenstveno obijezbediti kapcima od drveta.

Treba dati prednost drvenim prozorskim ramovima. Međutim, i ramovi od vještačke materije se mogu ugrađivati radi uštede energetske 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. Treba ugraditi drvene kapke. Ako se radi o novogradnji od kamena, prozore treba uokviriti kamenim obodom.

Vrata, kapije. – Otvori za vrata su tradicionalno uokvireni kamenim obodom. Često su otvori za vrata naglašeni dekorativnom draperijom i lukovima. Vrata su uglavnom napravljena od horizontalnih dasaka i lakirana u tzv. „Dubrovnik zeleno“. Brave i okovi su od kovanog gvožđa.

Na nove i rekonstruisane zgrade treba ugrađivati vrata od drveta. Ne treba upotrebljavati aluminijske okvire i staklena vrata, jer su oni u neskladu sa mediteranskim šarmom Boke Kotorske. Roletne, rolo-kapije ne odgovaraju. Treba upotrebljavati tradicionalne boje.

### **Građevinski materijali**

Malter. – Zgrade iz austrougarskog vremena često su omalterisane svjetlo žutim



malterom. Bijelim premazom istaknute su ivice na uglovima zgrada i oko otvora na zidovima.

Prilikom rekonstrukcije treba odabrati malter koji odgovara prvobitnoj boji. Za nove zgrade treba odabrati boje koje se uklapaju u ukupnu sliku mjesta, a to su bež, zagasito bijela i bijelo-siva.

Mogu se primjenjivati i izuzeci, koji ne bi štetno uticali na čitav ambijent i koji odgovaraju mediteranskom podneblju.

**Kamen.** – Kamen je tradicionalno glavni građevinski materijal Boke Kotorske. Zgrade su napravljene od domaćih vrsta kamena. Fuge su ispunjene krečnim malterom. Dekorativni elementi su od kamena sa ostrva Korčula. Spoljni zidovi su šalovani od lomljenog kamena.

Kamen prednje strane je redovno oblikovan i brižljivo slojevito složen. Fuge na kućama bogatih ljudi su po pravilu preciznije izvedene nego kod siromašnijih građana. Prilikom rekonstrukcije treba, ukoliko je to moguće, što originalnije sačuvati ove zidove kako bi bio sačuvan karakter zgrade. Vrste kamena koje nisu tipične u dotičnom mjestu ne treba koristiti ni za rekonstrukciju niti za novogradnju.

**Drvo.** – Pored krovnih konstrukcija, vrata, prozora i prozorskih kapaka, često su i terase prekrivene krovnim konstrukcijama. Međutim, drvene ograde nisu tipične i od njih se treba odreći u korist kamenih ograda.

### **Uljepšavanje dvorišnih fasada**

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

### **Sprječavanje kiča**

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, historijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

### **Upotreba korektivnog zelenila**

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.



## Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

## Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, nekusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

Dvorišta i ulice. – Dvorišta mogu imati različit površinski sloj. Najčešće su grubo popločana sivim ili crvenim kamenom. Kao površinski sloj asfalt nije uobičajen u jezgrima pojedinih mjesta, naročito ne na privatnim površinama (dvorištima). On treba da se koristi samo za ulice mjesnih jezgara, gdje je to radi saobraćaja potrebno. Inače, ulice treba pokivati tipičnim lokalnim kamenom. Mjesta za parkiranje i ostavljanje auta treba takođe popločati kamenim flasterom ili vezanim kamenom.

Površinski sloj. – Ulice jezgra istorijskih mjesta su po pravilu popločana kamenom.

Naročito u pješačkim zonama starih gradova je od glatkih pravougaonih ploča postao ravan pločasti površinski sloj. Vremenom - on je glatko ispoliran i djeluje kao pod. Prilikom rekonstrukcije treba paziti na to da se ovaj sloj što bolje očuva. Putevi za pješake su u gradskim jezgrima često popločani lomljenim kamenom. Oni pješaku nude podlogu bezbjednu protiv klizanja i koju, ukoliko je to moguće, treba i dalje zadržati.

Kod oblikovanja javnih prostora treba paziti na primjenu elemenata koji pripadaju istoj cjelini (klupe za sjedenje, posude za cvijeće i biljke, zidovi, natpisi i osvjetljenje). U tom smislu treba osvjetljivati tipične lokalne materijale (npr. kamene zidove) ili estetski materijal koji je u skladu sa ukupnim turističkim ciljem (npr. ulične svjetiljke od livenog gvožđa). Kod pravljenja zelenih površina i sađenja drveća i žbunova treba koristiti domaće, autohtone biljne vrste.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

Dušanka Petrović, dipl.ing.grad



**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

Tijana Čađenović, dipl.pravnik