



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: UP/I 0303-4300/18-11
Kotor, 29.01.2021.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta Joketić Mila 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

ODOBRAVA SE Joketić Milu iz Kotora, legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta broj 1, i to dogradnja potkrovlja PD3 i dio dogradnje PD1 koji se nalazi uz objekat1 na zapadnoj strani u površini od 72 m2 na kat.parc.1848, K.O.Dobrota I. Spratnost objekta je P+1+PK, ukupna površina PD3=51,80m2+27,65(terasa)m2 i dio u prizemlju koji se nalazi sa zapadne strane objekta 1 PD1=72m2.

Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.1848 K.O.Dobrota I, broj UP/I 0303-4300/18-10 od 29.01.2021..godine su sastavni dio ovog Rješenja.

Rok za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz stava 1 ovog Rješenja je tri godine od dana izvršnosti Rješenja o legalizaciji objekta.

Potvrda o usklađenosti objekta sa smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta iz stava 2. dispozitiva ovog Rješenja donijeće Glavni gradski arhitekta.

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

OBRAZLOŽENJE

Joketić Milo iz Kotora je podnio zahtjev ovom organu, broj UP/I 03-43000/18 od 16.07.2018.godine, za legalizaciju dijela bespravno izgrađenog objekta broj 1, i to dogradnja potkrovlja PD3 i dio dogradnje na zapadnoj strani objekata 1 PD1u površini od 72 m2 na kat.parc.1848 K.O. Dobrota I, spratnosti P+1+PK i površine PD3=51,80m2+27,65m2(terase)m2 i dio dogradnje u prizemlju zapadno PD1=72 m2.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, stranka je priložila:

1. Elaborat broj 281/18– etažna razrada rekonstruisanog potkrovlja na objektu br.1 na kat.parc.1848 K.O.Dobrota I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOPREMJER AV“ d.o.o.



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

Kotor (licenca broj 02-804/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-3866 od 31.12.2018.godine.

2. Elaborat broj 82/19– snimanje dogradnje objekta br.1 i etažna razrada prizemlja na kat.parc.1848 K.O.Dobrota I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOPREMJER AV“ d.o.o. Kotor (licenca broj 02-804/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-1892 od 02.10.2019.godine.
3. Dokaz o zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji – prepis Lista nepokretnosti broj 412, broj 106-956-4769/2019 od 17.04.2019.godine.
4. Dokaz o zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji – prepis Lista nepokretnosti broj 412, broj 106-956-14210/2019 od 24.12.2019.godine.

Nakon dostavljanja Poziva, broj UP/I 0303-4300/18-3 od 24.10.2019.godine, Joketić Milo iz Kotora je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte broj 02-4982 od 20.11.2019.godine, zaključen između Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Joketić Mila i potvrda o uplati Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora broj 335 od 20.11.2019.godine na iznos od 20.447,56 eura;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog Sistema vodosnabdjevanja, broj 19-3848/9 od 18.12.2019.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-19448/19-1 od 20.12.2019.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;
4. Ovjerena Izjava Joketić Mila da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom bespravnog objekta OVP-1884/2019 notara Kaščelan Branke, iz Kotora, od 25.10.2019.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, osim dijela prema susjedu vlasniku kat par 1847 KO Dobrota za ovaj dio investitor je dobio saglasnost vlasnika ove kat par ovjerenu kod Notara Kovačević Irene UZZ br 659/2020 , te su se stekli uslovi za legalizaciju dogradnje objekta 1 na kat par 1848 KO . Prema ovoj saglasnosti na dograđenom dijelu okrenut prema susjednoj kat par 1847 KO Dobrota ne smije da bude otvora – prozor, vrata , zastakljenih površina i sl .



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno Izmjenama i dopunama 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), donio je Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta.

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.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
Sonja Kaščelarić dipl. pravnica

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Dobrila Maslovar dipl. ing. arh.



VD SEKRETARKA
Jelena Franoyić dipl. ing. pejž. arh.

DOSTAVLJENO:

1. Joketić Milo,
2. U dosije predmeta
3. Upravi za nekretnine, PJ Kotor
4. Urbanističko-građevinskoj inspekciji
5. Arhivi

Broj: UP/I 0303-4300/18-10
Kotor, 29.01.2021.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po službenoj dužnosti u predmetu legalizacije bespravnog objekta Joketić Mila 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 bespravnog stambenog objekta broj 1 i to PD3 i dio dogradnje PD1u površini od 37 m2 investitora Joketić Mila iz Kotora, izgrađenog na kat.parc.1848 K.O.Dobrota I u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a Dobrota ("Sl.list CG-opštinski propisi"br.23/13), na dograđenom dijelu prema susjednoj kat par 1847 KO Dobrota ne smije da bude otvora – prozor, vrata, zastakljenih površina i sl:

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°.

Sugerise 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.

Izvorna 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, najčešćenailazimo 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 istorijskog 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 istorijskom ambijentu i utiču na ukupan izgled. Prozore gornjih spratova treba prvenstveno objezbediti kopcima od drveta. Treba dati prednost drvenim prozorskim ramovima. Međutim, i ramovi od vještačke materije se mogu ugrađivati 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. Treba ugraditi drvene kapke. Ako se radi o novogradnji od kamena, prozore treba uokviriti kamenim obodom.

Vrata, kapije. – Otvori za vrata su tradicionalno uokvirani kamenim obodom. Često su otvori za vrata naglašeni dekorativnom draperijom i lukovima. Vrata su uglavnom napravljena od horizontalnih dasaka i lakirana u tkzv. „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 krovnom 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, istorijski 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, neukusne 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 osvijetljivati 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 sadnja drveća i žbunova treba koristiti domaće, autohtone biljne vrste.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Dobriča Maslovar dipl.ing.arh



SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Sonja Raščelan, dipl.pravnik