



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

broj: UP/I 0303-2083/18-7
Kotor, 22.01.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta Marojević Borivoja iz Banja Luke, RS/BiH i Marojević Gorana iz Bratislave, Republika Slovačka, 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:

RJEŠENJE
o legalizaciji bespravnog objekta

1. **ODOBRAVA SE** Marojević Borivoju iz Banja Luke, RS/BiH, JMB 1204965100006 i Marojević Goranu iz Bratislave, Republika Slovačka, JMB 1104960100054, suvlasnicima sa po ½ prava svojine, legalizacija bespravnog stambenog objekta broj 1, koji se nalazi na kat.parc.br.938 K.O.Prčanj I. Spratnost objekta je P+1, ukupne površine 121m² (stambeni prostor spratnosti P, površine PD1 62m² i stambeni prostor spratnosti P1, površine PD2 59m²).
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.br.938 K.O. Prčanj I, broj UP/I 0303-2083/18-6 od 22.01.2019.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 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

Marojević Borivoj i Marojević Goran podnijeli su zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-2083/18 od 03.07.2018.godine, za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta na kat.parc.br. 938 K.O. Prčanj I, ukupne spratnosti P+1 i površine 121m².

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, stranke su priložile:

1. Elaborat broj 130/18– snimanje i etažna razrada rekonstruisanog objekta broj 1 na kat.parc.938 K.O.Prčanj I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEO-BUILD“ d.o.o.Tivat (licenca broj 02-2314/3), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-2104 od 31.05.2018.godine.
2. Dokaz o zabilježbi postojanja objekta u katastarskoj evidenciji i dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kome je objekat izgrađen – prepis Lista nepokretnosti broj 319, broj 106-956-12714/2018 od 27.09.2018.godine.

Nakon dostavljanja Poziva, broj UP/I 0303-2083/18-1 od 27.09.2018.godine, Marojević

Borivoj i Marojević Goran su u zakonski ostavljenom roku dostavili:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 02-5131 od 03.12.2018.godine, zaključen izmjeđu Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Marojević Borivoja i Marojević Gorana, te dokaze o izvršenju uplate – doznake u inostranstvu NLB banke a.d. Banja Luka na iznos od 17.951,91 euro;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog Sistema vodosnabdjevanja, broj 19-137/1 od 22.01.2019.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-536/19-1 od 21.01.2019.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;
4. Ovjerena Izjava Marojević Borivoja da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom bespravnog objekta notara Milice Moštrokol OVP 824/2018 od 27.09.2018.godine;
5. Ovjerena Izjava Marojević Gorana da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom bespravnog objekta notara Milice Moštrokol OVP 825/2018 od 27.09.2018.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 Prčanj (»Sl.list CG-opštinski propisi«, broj 30/15) i to namjenom, indeksom izgrađenosti, indeksom zauzetosti, spratnošću i odnosom prema građevinskoj liniji.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno DUP-a Prčanj (»Sl.list CG-opštinski propisi«, broj 30/15), 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), 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
Lijana Čađenović, dipl.pravnica

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Dobrila Maslovac, dipl.ing.arh



V.D. SEKRETARA

Koča Đurišić, dipl.pravnik

DOSTAVLJENO:

- 1.adv.Slaven Šćepanović (za Marojević Borivoja), Trg sunca br.2, Budva
- ② adv.Slaven Šćepanović (za Marojević Gorana), Trg sunca br.2, Budva
- 3.U dosije predmeta
- 4.Upravi za nekretnine, PJ Kotor
- 5.Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 6.Ar h i v i



Broj: UP/I 0303-2083/18-6
Kotor, 22.01.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući u predmetu legalizacije bespravnog objekta Marojević Borivoja iz Banja Luke, RS/BiH i Marojević Gorana iz Bratislave, Republika Slovačka, 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 Prčanj (»Sl.list CG-opštinski propisi«, broj 30/15), donosi:

Smjernice

za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta broj 1, investitora Marojević Borivoja iz Banja Luke, RS/BiH i Marojević Gorana iz Bratislave, Republika Slovačka, izgrađenog na kat.parc.br.938 K.O.Prčanj I u zahvatu DUP-a Prčanj (»Sl.list CG-opštinski propisi«, broj 30/15):

Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Primarni pravac djelovanja je jačanje mediteranskog karaktera naselja tj. 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. Uslove za sve intervencije na objektima sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva, ruševne objekte i kućišta i zaštićene objekte, što podrazumijeva i uređenje arhitekture partera pomenutih objekata, propisuje Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

Osnovni oblik objekata. – Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika. Podržava se komponovanje većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. Oblik, raspored i broj balkona na objektu uskladiti sa tradicionalnim principima u naselju, sa kamenim balustradama ili željeznom ogradom.

Materijalizacija fasada. – Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bež, zagasito bijele do sivo bijelo bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima i griljama (škurama) na njima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i sl.) Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih svijetlih boja (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bojene bež, zagasito bijele do sivo bijele boje, ili zagasitim zemljanim tonovima maltera u skladu sa tradicijom mjesta. Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj i bijeloj boji. Kameni okvir otvora je karakteristika objekata Bokokotorskog zaliva, te se preporučuje njegova primjena. Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostornovizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva. Postojeći objekti koji svojim izgledom i bojama na fasadi narušavaju izgled naselja moraju u roku koji propiše nadležni organ uprave, prilikom rekonstrukcije, adaptacije i drugih radova na objektu izvršiti bojenje fasade neutralnim tonovima, i upotrebom korektivnog zelenila prikriti elemente koji odstupaju od osnovnih principa uređenja naselja

Prčanj. Identifikaciju ovih objekata poželjno je sprovesti kroz odgovarajuću studiju nadležnih institucija zaštite i organa uprave.

Oblikovanje krovova. – Osnovni oblik je dvovodan krov pokriven mediteran crijepom, tj. kanalicom. Krov objekta projektovati kao ravan ili kos (viševodan) sa nagibom 16 do 23°, ili ravan. Moguća je gradnja i četvorovodnih krovova istih maksimalnih nagiba. Broj i proporcije tradicionalnih zidnica kotorskog zaliva, ukoliko su predviđene projektom, moraju biti u skladu sa tradicijom naselja, odnosno u skladu sa konzervatorskim smjernicama. Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena zgradnja.

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, nadzidiđivanje, 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. Već izgrađene neodgovarajuće objekte, u slučaju zahtjeva za dogradnju, rekonstrukciju i sl. projektovati u smislu arhitektonske rekonstrukcije u skladu sa oblikovnim, urbanističkim i drugim smjernicama plana.

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 (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). 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).

SMJERNICE SA ASPEKTA KONZERVATORSKIH USLOVA:

- Dekorativni kamen na cokli tj. djelu objekta ispod nivoa prizemlja i na ploči terase sprata zamjeniti oblaganjem kamenom ujednačenih dimenzija i isključivo pravilnog sloga, po uzoru na tradicionalne principe građenja;
- Ukloniti gipsane dekorativne lavove koji materijalizacijom i estetskim vrijednostima narušavaju arhitektonski izraz područja tj. zone u kojoj se objekat nalazi;
- Metalne rešetke na otvorima zamjeniti drvenim škurima u bjeloj, plavoj ili zelenoj boji;
- Betonske stubove i zidove na ogradi ofarbati u nijansama bijele, bež, zagasito bijele do sivo-bijele boje;
- Isključena je upotreba PVC bravarije.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Tijana Čadenović, dipl. pravnica



SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dobrila Maslovar, dipl. ing. arh.