



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: UP/I 0303-2501/17-5

Kotor, 22.11.2018.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta Kampe Tatijane 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) 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** Kampe Tatijani iz Kotora, JMBG 2511951235018, legalizacija bespravnog stambenog objekta broj 1, koji se nalazi na kat.parc.1070/3 K.O.Prčanj I. Spratnost objekta je P, ukupne površine $P=92,19\text{m}^2$ (stambeni prostor spratnosti P, površine PD1 53m^2 i stambeni prostor spratnosti P, površine PD2 39m^2).
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.1070/3 K.O. Prčanj I, broj UP/I 0303-2501/17-4 od 19.11.2018.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

Kampe Tatijana iz Kotora je podnijela zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-2501/17 od 15.12.2017.godine, za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta na kat.parc. 1070/3 K.O. Prčanj I, ukupne spratnosti P i površine $92,19\text{m}^2$.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, stranka je priložila:

1. Elaborat broj 630/12– snimanje objekta broj 1 i etažna razrada objekta istog na kat.parc1070/3 K.O.Prčanj I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „PREMJER“ Herceg Novi (licenca broj 02-373/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-1387 od 17.07.2012.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 809, broj 106-956-1358/2017 od 13.12.2017.godine.

Nakon dostavljanja Poziva, broj UP/I 0303-2501/17 od 10.08.2018.godine, Kampe Tatijana iz Kotora je u zakonski ostavljenom roku dostavila:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 02-4088 od 02.10.2018.godine, zaključen izmjeđu Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Kampe Tatijane;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog Sistema vodosnabdjevanja, broj 18-4204/2 od 09.10.2018.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-16694/18-1 od 07.11.2018.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;
4. Ovjerena Izjava Kampe Tatijane da je odgovorna za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom bespravnog objekta od 06.11.2018.godine;
5. Potvrdu o broju članova porodičnog domaćinstva, broj 22/18 od 22.08.2018.godine;
6. Dokaz o neposjedovanju druge nepokretnosti, izdat od strane Uprave za nekretnine, broj 04-2431/1 od 23.08.2018.godine;
7. Uvjerenje o prebivalištu, izdato od strane MUP-a-Filijala za građanska stanja i lične isprave Kotor, broj 23-UPi-206 18/18059/2 od 07.11.2018.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 LSL Glavati-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 LSL Glavati-Prčanj, 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 II
Jelena Perović Samardžić, dipl.pravnica

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Dobrila Maslovar, dipl.ing.arh

V.D. SEKRETARA
Koča Đurišić, dipl.pravnik



DOSTAVLJENO:

1. Kampe Tatijani iz Kotora
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

broj: UP/I 0303-2501/17-4
Kotor, 19.11.2018.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po službenoj izvlastici u predmetu legalizacije bespravnog objekta Kampe Tatijane 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), te naredaba iz LSL Glavati-Prčanj («Sl.list CG-opštinski propisi», broj 30/15), donosi:

Smjernice

na usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta investitorke Kampe Tatijane, iz Kotora, izgrađenog na kat.parc.1070/3 K.O.Prčanj I u zahvatu LSL Glavati-Prčanj («Sl.list CG-opštinski propisi», broj 30/15):

3.2 Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Glavni pravac djelovanja je jačanje mediteranskog karaktera naselja tj, prepoznavanje tradicionalnih oblika i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na pukopiriranje oblika, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Smjernice za sve intervencije na objektima sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva, ruševne objekte, kućišta i zaštićene objekte, što podrazumijeva i uređenje arhitekture partera pomenutih objekata, opisuje 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.

Broj, proporcije i pozicije balkona i otvora uskladiti sa susjednim objektima za objekte u nizu, odnosno u skladu sa karakterom i proporcijama na objektima tradicionalnog graditeljstva u naselju ukoliko je objekat slobodnostojeći.

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 stališta pored mora i duž vodenih tokova.

Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bež, zagasito bijele do sivo bijele bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima i griljama (škurama) na fasadama. 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, askanski i sl.) Sprovođenje LSL, prelazne i završne odredbe 118

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, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje) ili u neutralnim zemljanim tonovima, u skladu sa funkcijom mjesta.

● Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj i bijeloj boji.

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 i radova na objektu izvršiti bojenje fasade neutralnim tonovima, i upotrebom korektivnog zelenila prikriti elemente koji odstupaju od osnovnih principa uređenja naselja. 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 od 16° do 23°, ili ravan. Moguća je gradnja i četvorovodnih krovova istih maksimalnih nagiba. Broj i proporcije tradicionalnih videlica 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 izgradnja.

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. Već izgrađene neodgovarajuće objekte, u slučaju zahtjeva za dogradnju, rekonstrukciju i dr. 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).

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Perović Samaradžić, dipl.prav



SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Dobrila Maslovac, dipl.ing.arh.