



Crna Gora

OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: UP/I 0303-2550/17-9

Kotor, 28.02.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta firme »Sky Development« 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) 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** firmi »Sky Development« doo iz Nikšića, PIB 03117618, legalizacija objekta broj 1 i objekta broj 2 (pomoćna zgrada), koji se nalaze na kat.parc.125 K.O.Prčanj I, koja čini urb.parcelu UP20 u okviru DUP-a Prčanj. Ukupna spratnost objekta broj 1 je S+P+2, čije su površine suteran S PD1 338m² + P 12m² (ukupna netto površina zajedničkih prostorija), prizemlje P 294m² + P 60m² (ukupna netto površina zajedničkih prostorija), prvi sprat P1 324m² + P 36m² (ukupna netto površina zajedničkih prostorija), drugi sprat P2 307m² + P 38m² (ukupna netto površina zajedničkih prostorija). Ukupna površina objekta broj 2 (pomoćna zgrada) je 23m².
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata koji se nalaze na kat.parc.125 K.O. Prčanj I, broj UP/I 0303-2550/17-8 od 28.01.2019.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

Firma "Sky Development"d.o.o.Nikšić je podnijela zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-2550/17 od 27.12.2017.godine, za legalizaciju djela bespravno izgrađenog objekta na kat.parc. 125 K.O. Prčanj I.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, stranka je priložila:

1. Rješenje o građevinskoj dozvoli, broj UP/I 0303-525/03 od 27.04.2004.godine;
2. Rješenje o promjeni imena investitora, broj UP/I 0303-16/17 od 11.01.2017.godine;
3. Elaborat broj 124/17– snimanje i etažna razrada rekonstruisanog objekta broj 1 na kat.parc.125 K.O.Prčanj I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEO-TIM“ Podgorica (licenca broj 02-9872/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-1974 od 06.10.2017.godine;
4. 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 206, broj 106-956-14118/2017 od 27.12.2017.godine.

Nakon dostavljanja Poziva, broj UP/I 0303-2550/17 od 10.08.2018.godine, firma "Sky Development"d.o.o. Nikšić je u zakonski ostavljenom roku dostavila:

1. Povrda o izmirenju obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravni dio objekta izgrađenog na kat.parc.125 K.O.Prčanj I za neto površinu koja iznosi 542,19m², koju je izdala Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora, broj 01-4683/1 od 07.11.2018.godine;
2. Potvrda o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja, broj 18-5168/1 od 25.12.2018.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-214/19 od 11.01.2019.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;
4. Izjava privrednog društva "ARHITEKTONIKA"d.o.o.Nikšić, koje je licencirano za izradu tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta da je bespravni objekat siguran i stabilan za upotrebu, od 02.11.2018.godine;
5. Izjava privrednog društva "NIK COM"d.o.o.Nikšić, koje vrši reviziju tehničke dokumentacije-revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta, od 31.10.2018.godine;
6. Projekat izvedenog stanja objekta, septembar 2018.godine, urađen od strane "ARHILINE"d.o.o.Nikšić, sa licencom, broj 107/7-2561/2 od 25.04.2018.godine;
7. Izvještaj o reviziji Projekta izvedenog stanja objekta, broj 02/3110 od 31.10.2018.godine, urađen od strane "NIK COM"d.o.o.Nikšić, sa licencom, broj UPI 107/7-2085/2 od 11.04.2018.godine;

Nakon dostavljanja dokumentacije, podnosilac zahtjeva je dostavio dopunu zahtjeva za legalizaciju, broj UP/I 0303-2550/17-7 od 17.01.2019.godine, gdje se navodi da se postupak legalizacije odnosi na cjeli objekat izgrađen na kat.parc. 125 K.O.Prčanj I.

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 Prčanj ("Sl.list CG-opštinski propisi", broj 30/15).

Rješenjem o građevinskoj dozvoli, broj UP/I 0303-525/03 od 27.04.2004.godine odobrena je izgradnja i dogradnja stambeno-poslovnog objekta uz postojeći, označen u katastru kao objekat broj 1 na kat.parc.125 K.O.Prčanj I u skladu sa tada važećim UPN Prčanj ("Sl.list CG-opštinski propisi", 27/00). Odobrena izgradnja iznosi 456m².

Nakon izgradnje predmetnog objekta, na snagu je stupio DUP Prčanj ("Sl.list CG-opštinski propisi", broj 30/15), a izgrađeni objekat se svojim parametrima uklapio u parametre predviđene važećim Planom.

Kako je u Planu navedeno da su dozvoljena odstupanja od ovih parametara ukoliko se radi o postojećim objektima koji imaju veće parametre od propisanih ili o lokacijama sa izdatim građevinskim dozvolama, tako je 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), donio 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. "Sky Development"d.o.o.Nikšić
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 0303-2550/17-8

Kotor, 28.02.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući u predmetu legalizacije djela bespravnog objekta firme »Sky Development« d.o.o. Nikšić, 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 objekta broj 1 koji se nalazi na kat.parc.125 K.O.Prčanj I

1. Firma »Sky Development« d.o.o. Nikšić je podnijela dana 27.12.2017.godine zahtjev, broj UP/I 0303-2550/17, za legalizaciju djela bespravnog objekta, označenog kao objekat broj 1, koji se nalazi na kat.parc.125 K.O.Prčanj I.
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz stava 1. su:

SMJERNICE ZA PRIMJENU I SPROVOĐENJE DUP-a PRČANJ

Pravila građenja za turističke objekte . . .

Planom su definisani prostori sa turističkom namjenom na kojima je dozvoljena gradnja hotela (T1) i turističkih naselja (T2).

Na površinama za turizam dopuštena je izgradnja hotela i turističkih naselja u skladu sa „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.

Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:

- ☐ smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
- ☐ smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;
- ☐ smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60m² u objektima sa 3 zvjezdice. Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T1) je 80m² u objektima sa 5 zvjezdica, 60m² u objektima sa 4 zvjezdice i 40m² u objektima sa 3 zvjezdice.

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu, a najviše 30% u „vilama“ ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili „vile“ je najviše 30%.

U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ ili depadansima.

Navedena veličina smještajne jedinice predstavlja prosječnu veličinu za turističke komplekse na teritoriji naselja, a može biti i manja ili veća u zavisnosti od kategorije apartmana i planiranog broja ležaja po smještajnoj jedinici, u skladu sa „Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.

Ukupni smještajni kapaciteti predviđeni u hotelima i turističkim naseljima iznose oko 300 ležajeva (turistička naselja - 220 ležaja, hotel u bloku 1 - 80 ležajeva).

Za sve objekte koji imaju bruto građevinsku površinu (BRGP) preko 3000m² na području plana, po članu 18. Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, obavezna je izrada Procjene uticaja na svjetsku baštinu (HIA) i studije vizuelnog uticaja. Za izradu HIA studije i studije vizuelnog uticaja angažovati pravno lice koje posjeduje odgovarajuću konzervatorsku licencu.

Pravila građenja za hotele (T1)

Planira se izgradnja hotela zdravstvenog tipa u bloku 1 i nekoliko manjih hotela u bloku 1 i 7.

Hoteli. – Pored navedenog planira se i izgradnja hotela u bloku 1 (UP20, UP155, UP156) i bloku 7 (UP9 i UP10).

Urbanistički parametri za hotele su:

- ☐ indeks zauzetosti $I_z=0,35$;
- ☐ indeks izgrađenosti $I_i=1,0$;
- ☐ spratnost **P+2 (3 etaže)**.

Dozvoljena su odstupanja od ovih parametara ukoliko se radi o postojećim objektima koji imaju veće parametre od propisanih ili o lokacijama sa izdatim građevinskim dozvolama.

Kod oblikovanja hotela posebnu pažnju treba obratiti na uklapanje sa okolinom, tj. težiti rješenju koje bi sa jedne strane isticalo kategoriju turističkog kompleksa (najmanje 3 zvjezdice), a sa druge strane bi se skladno uklopilo sa okolnim prostorom.

Obezbijediti najmanje 5 parking mjesta na 1000m² neto površine objekta. Parking prostor obezbijediti u podrumskim ili suterenskim etažama objekta čija visina ne smije da pređe 2,4m i ta površina ne ulazi u obračun ukupne bruto građevinske površine.

Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji i prihvatljivi nivo seizmičkog rizika.

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi urbanističke parametre propisane ovim Planom.

Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli ukoliko je površina urbanističke parcele veća od 1000m².

Krovovi ovih objekata su ravni ili kosi sa nagibom 16° do 23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se sliivati na drugi objekat.

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji (GL1) i građevinska linija iznad zemlje (GL2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucertane građevinske linije i to na visini od minimum 4,20m iznad trotoara.

Uređenje zelenila u okviru ovih parcela raditi na osnovu projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture. Projektom predvidjeti rješenje kojim će se obezbijediti prepoznatljivost hotela, u odnosu na ostale turističke objekte.

Kod formiranja kaskada potpornih zidova na parcelama sa turističkom namjenom iz razloga obezbeđivanja neophodnog broja parking mjesta dozvoljena je maksimalna visina i do 2,4m. Ukoliko se na takvoj urbanističkoj parceli ne predviđaju parking mesta visina potpornih zidova može biti max 2,0m. Pri izboru sadnica voditi računa o vizurama i arhitekturi objekta, koloritu i dr. Prednost dati autohtonim vrstama (ruzmarin, lavanda, bršljan, kadulja). Izbjegavati vrste iz drugih areala (npr. Thuja orientalis) i invazivne biljne vrste (Preliminary list of plant invaders in Montenegro, Danijela Stešević i Danka Petrović, Prirodno-matematički fakultet, Podgorica).

Staze popločavati kamenim ili betonskim pločama, a posebnu pažnju posvetiti osvjetljenju partera. Informacione table i reklamne panoje uklopiti sa zelenilom.

Arhitektonsko oblikovanje vršiti u skladu sa opštim i posebnim smjernicama plana, sa poštovanjem elemenata tradicionalne arhitekture.

Sva ostala pravila građenja i uslove preuzeti iz poglavlja „Opšta pravila građenja“. Detaljni urbanistički plan Prčanj (odluka broj 11-11584 od 06.08.2015.)

Opšta pravila građenja

Opšta pravila građenja i uređenja su definisana po blokovima i namjenskim zonama i grupisana kao skup uslova parcelacije i regulacije za određenu vrstu i namjenu objekata koji se mogu graditi u toj zoni.

Pored opštih pravila građenja propisana su i pravila građenja za sljedeće vrste objekata:

- ☐ stambeni objekti,
- ☐ objekti centralnih djelatnosti,
- ☐ turistički objekti,
- ☐ objekti mješovitih namjena,
- ☐ objekti kulture,
- ☐ objekti školstva i socijalne zaštite,
- ☐ objekti sporta i rekreacije,
- ☐ javne zelene površine,
- ☐ arheološko-istorijski predio,
- ☐ javne površine i ulice,
- ☐ površine ostale infrastrukture.

Pravila građenja data su za sve urbanističke parcele.

Pravila građenja **ne utvrđuju** pravila za izgradnju na pojedinačnoj katastarskoj parceli, već na urbanističkim parcelama utvrđenim ovim planom.

Pravila građenja su osnov za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova radi dobijanja odobrenja za izgradnju na lokacijama gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima i konkursima.

U okviru lokacije bez obzira na vrstu i namjenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji **Indeks zauzetosti (Iz)** i **Indeks izgrađenosti (Ii)** i sva propisana pravila građenja.

Građenje i rekonstrukcija objekata dozvoljeni su na svim parcelama za koje je planom definisana građevinska linija i pripadajući urbanistički parametri (grafički prilog 07: Urbanističko-tehnički uslovi).

Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je unutar regulacionih linija urbanističke parcele, odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenih Planom.

Postojeći objekti, izgrađeni u skladu sa građevinskom dozvolom, čiji su urbanistički parametri veći od parametara datih ovim Planom, zadržavaju se u postojećim gabaritima. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog objekta primjenjivaće se urbanistički parametri propisani ovim Planom.

Sve građevinske dozvole izdate u skladu sa prethodnim planom smatraju se stečenim obavezama.

U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, reklamni panoji i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne mreže infrastrukture.

U zaštitnim zonama infrastrukturnih koridora i objekata nije dozvoljena izgradnja objekata bilo koje vrste.

Regulaciona linija

Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javnu površinu od površina koje imaju drugu namjenu.

Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora, a određuje se u zavisnosti od ranga saobraćajnice.

Minimalno rastojanje regulacionih linija zakategorije ulica i putevapredviđenih planom, u svrhu zaštite od buke, date su sljedeće ukupne širine zelenih pojaseva, koji se nalaze u granicama regulacionih linija ulice:

- ☐ gradska saobraćajnica minimum 8,8m
- ☐ sekundarna putna mreža minimum 8,3m.

Rastojanje između građevinske i regulacione linije za sve objekte čija je izgradnja dozvoljena ovim Planom data je u grafičkom prilogu br.7 „Urbanističko-tehnički uslovi“.

Sematski prikaz regulacione linije

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje ili vode do koje je dozvoljeno građenje, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama.

Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima, a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

Ovim planskim dokumentom grafički je definisana jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i predstavlja građevinsku liniju na zemlji i iznad zemlje (GL 1 = GL 2).

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji (GL1) i građevinska linija iznad zemlje (GL2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucrtane građevinske linije i to na visini od minimum 4,20m iznad trotoara.

Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i unutar urbanističke parcele, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planiran ulaz u garažu je 3,0m.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je BRGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je na grafičkom prilogu 7: „Urbanističko-tehnički uslovi“.

Ostale građevinske linije date su opisno.

Za slobodnostojeći objekat rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- ☐ minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m, ili
- ☐ minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0m i više.

Za dvojne objekte minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Postojeći objekti koji svojim gabaritima izlaze iz planirane građevinske linije se zadržavaju. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog, poštovaće se građevinska linija propisana ovim Planom.

Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje gustinu zauzetosti, odnosno koliki dio građevinskog zemljišta je obuhvaćen gradnjom.

Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (urbanistička parcela ili blok). Indeks je racionalan broj sa dvije decimale, a računa se primjenom sljedeće formule:

$$I_z = \frac{P_g}{P_{gz}}$$

gdje su:

I_z – index (procenat) zauzetosti, P_g – površina pod objektima, P_{gz} – površina jedinice građevinskog zemljišta.

Za novu izgradnju, za svaku parcelu je dat planirani odnos nove bruto površine pod objektom i površine urbanističke parcele, kao faktor ograničenja.

Postojeći objekti koji imaju indeks zauzetosti veći od indeksa propisanih ovim Planom se zadržavaju. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog, poštovaće se indeks zauzetosti dat ovim Planom.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad

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 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).

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 bjele, bež, zagasito bjele do sivo-bjele boje;
- Isključena je upotreba PVC bravarije.

Ove Smjernice su sastavni dio Rješenja o legalizaciji, broj UP/I 0303-2550/17-9 od 28.02.2019. godine.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Perović Samaradžić, dipl. pravnica



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

