



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

Broj: UP/I 0303-723/18-1
Kotor, 15.09.2020.godine

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

R J E Š E N J E **o legalizaciji bespravnih objekata**

1. **ODOBRAVA SE** Mikrin Gennady, legalizacija djela rekonstruisanog stambenog objekta broj 1, objekta broj 2 i objekta broj 3 (garaža) koji se nalaze na kat.parc.1200 K.O.Prčanj I. Površina djela objekta broj 1 koji se legalizuje je 14,47m². Spratnost objekta 2 je P+Pn, ukupne površine P=23m². Spratnost objekta 3 je P, površine P=23m²
2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata koji se nalaze na kat.parc.1200 K.O. Prčanj I, broj 0303-722; 723/18-2 od 15.09.2020.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 smjericama 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

Mikrin Gennady je podnio zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-723/18 od 11.04.2018.godine, za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata 2 i 3 na kat.parc. 1200 K.O. Prčanj I.

Uz zahtjev za legalizaciju, stranka je priložila:

1. Elaborat broj 721/17 – snimanje objekta i etažna razrada objekta broj 2 i objekta broj 3 na kat.parc.1200 K.O.Prčanj I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „PREMJER“ Herceg Novi (licenca broj 02-5661/4), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-9 od 09.01.2018.godine;
2. Dokaz o zabilježbi postojanja objekata u katastarskoj evidenciji i dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kome je objekat izgrađen – prepis Lista nepokretnosti broj 883, broj 106-919-4168/2018 od 11.04.2018.godine.

Nakon dostavljanja Poziva od 29.07.2020.godine, Mikrin Gennady je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, broj 02-332-3341/2 od 24.08.2020.godine, zaključen izmjeđu Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Gennady Mikrina;
2. Potvrda o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja, broj 20-3060/6 od 12.08.2020.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 04-019/20-12947 od 09.09.2020.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;
4. Izjava Mikrin Gennady i Mikrine Elene da su odgovorni za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom bespravnih objekata, ovjerena od strane notarke Kašćelan Branke iz Kotora, broj OV-1232/2020 od 21.09.2020.godine

U skladu sa članom 158., stav 3., za pomoćni objekat površine do 40m² u kojima se ne obavlja djelatnost, može se dostaviti ovjerena izjava vlasnika objekta da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima umjesto analize privrednog društva, predviđene članom 158., stav 1., tačka 4.

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) i to namjenom, indeksom izgrađenosti, indeksom zauzetosti, spratnošću i odnosom prema građevinskoj liniji. Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno DUP-u Prčanj, a primjenom člana 154, stav 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, 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

Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
PREDSJEDNIK OPŠTINE KOTOR**

Željko Apreović, dipl.pravnik



DOSTAVLJENO:

1. Podnosiocu zahtjeva
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

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

Broj: 0303-722; 723/18-2
Kotor, 15.09.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući u predmetu legalizacije bespravnog objekta, na osnovu člana 154., stav 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), te odredaba iz DUP-a Prčanj («Sl.list CG-opštinski propisi», broj 30/15), donosi:

Smjernice

za usklađivanje spoljnog izgleda objekata broj 1 i broj 2 koji se nalaze na kat.parc.1201 K.O.Prčanj I i objekata broj 1, 2 i broj 3 koji se nalaze na kat.parc.1200 K.O.Prčanj I

1. Mikrin Gennady je podnio dana 11.04.2018.godine zahtjev, broj UP/I 0303-722/18, za legalizaciju bespravnih objekata, označenih kao objekat broj 1 i 2, koji se nalaze na kat.parc.1201 K.O.Prčanj I, kao i zahtjev, broj UP/I 0303-723/18 za legalizaciju bespravnih objekata, označenih kao objekat broj 1, 2 i 3, koji se nalaze na kat.parc.1200 K.O.Prčanj I od istog dana.

2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz stava 1. su:

SMJERNICE ZA PRIMJENU I SPROVOĐENJE DUP-a PRČANJ

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 Bokotorskog 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 viđelica 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 dekorativnelavove 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.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno DUP-u Prčanj, a primjenom člana 154, stav 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, je donio predmetne Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata.

Ove Smjernice su sastavni dio Rješenja o legalizaciji bespravno izgrađenih objekata, broj UP/I 0303-722/18-1 i UP/I 0303-723/18 od 15.09.2020.godine.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Jelena Perović Samardžić, dipl.pravnica



SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dužanka Petrović, dipl.ing.građ.