



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

UP/I Br: 0303-3675/18-6

Kotor, 04.06.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta **Krivokapić Veska iz Prčnja bb**, na osnovu člana 154 stav 3 i čl.162, stav 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i člana 18 Zakona o upravnom postupku (»Sl.list CG« br. 56/14, 24/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### **RJEŠENJE** *o legalizaciji bespravnog objekta*

**1.ODOBRAVA SE Krivokapić Vesku,** [redacted] legalizacija dijela bespravnog stambenog objekta, označen kao PD4, što predstavlja potkrovlje površine 85,32m<sup>2</sup>, izgrađen na kat.parc.1043 KO Prčanj I. Objekat je ukupne spratnosti P+1+Pk.

2. Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta koji se nalazi na kat.parc.1043 KO Prčanj I, br. UP/I 0303-3675/18-5 od 04.06.2020.godine su sastavni dio ovog Rješenja.

3. Rok za usklađivanje spoljnog izgleda objekta je tri (3) 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, donijet će Glavni gradski arhitekta.

5. Uprava za nekretnine RCG –PJ Kotor, upisuje podatke iz ovog Rješenja u katastar nepokretnosti.

### **O b r a z l o Ź e n j e**

**Krivokapić Vesko iz** [redacted] **podnio** je zahtjev ovom organu br.UP/I 0303-3675/18 od 11.07.2018.godine, za legalizaciju dijela bespravno izgrađenog stambenog objekta na kat.parc. 1043 KO Prčanj I, označen kao PD4 – potkrovlje, površine 85,32m<sup>2</sup>, izgrađen na kat.parc.1043 KO Prčanj I.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, stranka je priložila:

1. Elaborat br. 186/18,- etažna razrada potkrovlja objekta br.1, na kat.parc. 1043 KO Prčanj I, urađen od strane geodetske organizacije »GEOS« Doo iz Podgorice, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ –Kotor, br.953-106-2737 od 29.06.2018.godine, sa licencom br.02-4577/2 od 06.07.2016.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 br. 238 List nepokretnosti, br.106-956-9744/2018 od 26.07.2018.godine.

3. Izjava – saglasnost data od strane Danice Kaluđerović, Vesku Krivokapiću o saglasnosti legalizacije objekta ovjerena od strane notara pod br.UZZ 316/2020 od 14.05.2020.godine, notara Branke Kaščelan.
4. Izjava data od strane Marka Kaluđerovića o davanju saglasnosti Vesku Kaluđeroviću za legalizaciju posebnog dijela objekta označenog kao PD4. Izjava je prosljeđena sa broda putem e-mejla dana 11.05.2020.godine.

Nakon dostavljanja Poziva br. 0303-3675/18-2 od 15.05.2020.godine, Krivokapić Vesko, je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br.02-332-1596/1 od 18.05.2020.godine, zaključen između Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Krivokapić Veska iz Prčnja, i Priznanicu o uplaćenom iznosu od 1.564,14€;
2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju Regionalnog sistema vodosnabdijevanja br.20-2036/7 od 28.05.2020.godine, izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;
3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade br.0402-402/20-7483 od 02.06.2020.godine, koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode budžet i finansije;
4. Ovjerena Izjava Krivokapić Veska da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom bespravnog objekta br. ovjere OVP -927/2018 od 20.06.2018.godine, notara Kaščelan Branke ;
5. Izjava Krivokapić Veska, o broju članova porodičnog domaćinstva ovjerena od strane Građanskog biroa opštine Kotor pod br.OVI -1187/20 od 11.05.2020.godine;
6. Uvjerenje o prebivalištu izdato od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – filijala za građanska stanja i lične isprave Kotor br.03-UPI-206 /20/1603/2 od 05.05.2020.godine;
7. Potvrda izdata od strane Uprave za nekretnine CG - Podgorica, o posjedovanju nepokretnosti br.04-657/1 od 05.05.2020.godine;
8. Punomoćje Krivokapić Veska, dato Krivokapić Milici ovjereno od notara Branke Kaščelan, pod br.UZZ 163/2020;
9. Uvjerenje o prebivalištu Krivokapić Milice izdato od strane Ministarstva unutrašnjih poslova , Direktorata za građanska stanja i lične isprave br.03-UPI-206 /20/1601/2 od 05.05.2020.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-u Prčanj (»Sl.list CG-opštinski propisi«, broj30/15), a primjenom člana 154 stav 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18 , 63/18 i 11/19), donio je Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta.

Sekretarijat za urbnaizam, 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, stav 1 i 2 čl.158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18 , 63/18 i 11/19), donosi Rješenje kao u dispozitivu.

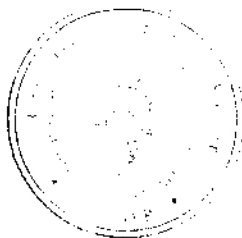
**UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se uložiti žalba Glavnoj administratorki Opštine Kotor u roku od 15 dana od dana prijema istog, preko ovog Sekretarijata taksirana sa 3,00 € a.t.

**Samostalna savjetnica I,**  
*Sonja Kaščelan, dipl.prav.*

**Samostalna savjetnica I,**  
*Dobrila Maslovar, dipl.ing.arh.*

**OVLAŠĆENO LICE**  
**POTPREDSJEDNICA OPŠTINE KOTOR**

*Sonja Seferović*  
**Sonja Seferović, spc.polit.pom.**



**DOSTAVLJENO:**

1. Krivokapić Vesko
2. Upravi za nekretnine PJ - Kotor
3. Urbanističko – građevinskoj inspekciji
4. U dosije predmeta
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: UP/I 0303-3675/18-5

Kotor, 04.06.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući u predmetu legalizacije bespravnog objekta **Krivokapić Veska iz Prčnja**, 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 označenog kao PD4 (potkrovlje) koji se nalazi na kat.parc.1043 K.O.Prčanj I**

1. **Krivokapić Vesko iz Prčnja** je podnio dana 11.07.2018.godine zahtjev, broj UP/I 0303-3675/18, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta, označen kao PD4, što predstavlja potkrovlje površine 85,32m<sup>2</sup>, izgrađen na kat.parc. 1043 KO Prčanj I. Objekat je ukupne spratnosti P+1+PK.

2. **Ove Smjernice su sastavni dio Rješenja o legalizaciji objekta, broj UP/I 0303-3675/18-6 od 04.06.2020.godine.**

3. 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.** – Sugerirše 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 bijeloj, 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.

### OBRAZLOŽENJE

**Krivokapić Vesko iz Prčanja** je podnio zahtjev ovom organu, broj UP/I 0303-3675/18 za legalizaciju dijela bespravno stambenog objekta, označen kao PD4, što predstavlja potkrovlje površine 85,32m<sup>2</sup>, izgrađen na kat. parc. 1043 KO Prčanj I. Objekat je ukupne spratnosti P+1+Pk.

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 ("Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18), donosi predmetne Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

*Sonja Kašček, dipl. prav.*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

*Dobryla Maslovar, dipl. ing. arh.*

