



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: UP/I 0303-4130/18-6  
Kotor, 24.04.2020.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za legalizaciju bespravnog objekta Evkovski Vladimira iz Danske po punomoćju br.UUZ br.625/2017 od 01.08.2017.god. vlasnice objekta Litau Ekaterine iz Ruskle Federacije datoj kod notarke Kaščelan Branke iz Kotora, na osnovu člana 154., stav 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18,11/19) 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** Litau Ekaterini   legalizacija bespravnog stambenog objekta br. 1 na kat.parc.196 K.O.Dobrota I. Objekat br.1 je spratnosti Su+P, neto površine P=167,20 m<sup>2</sup>.
- 2.Sastavni dio ovog Rješenja su Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata br.1 na kat.parc.196 K.O.Dobrota I, broj UP/I 0303-4130/18-5 od 24.04.2020.god.
- 3.Rok za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz stava 1 ovog Rješenja je tri godine od dana izvršnosti Rješenja o legalizaciji objekta.
- 4.Rješenje o usklađenosti objekata sa smjericama za usklađivanje spoljnog izgleda objekata 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***

Evkovski Vladimir iz Danske po punomoćju br.UUZ br.625/2017 od 01.08.2017.god. vlasnice objekta Litau Ekaterine iz Ruskle Federacije datoj kod notarke Kaščelan Branke iz Kotora, podnio je zahtjev ovom organu broj UP/I 03-4130/18 od 16.07.2018.godine, za legalizaciju bespravno izgrađenog objekata br.1 na kat.parc.196 K.O.Dobrota I, spratnosti Su+P, neto površine P=167,0m<sup>2</sup>.

Uz zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, stranka je priložila:



1. Elaborat –snimanje i etažna razrada objekata br.1 i na kat.parc.196 K.O.Dobrota I, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „GEOS“ d.o.o.Podgorica (licenca broj 02-4577/2), koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj 953-106-5392 od 01.04.2019.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 577-prepis, broj 106-956-10641/2019 od 16.09.2019.god.

Nakon dostavljanja Poziva, broj UP/I 0303-4130/18-2 od 19.09.2019.god., Evkovski Vladimir, je u zakonski ostavljenom roku dostavio:

1. Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte broj 02-186/1 od 17.02.2019.god., zaključen izmjeđu Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Evkovski Vladimira iz Danske po punomoćju br.UUZ br.625/2017 od 01.08..2017.god. vlasnice objekta Litau Ekaterine iz Ruskle Federacije, datoj kod notarke Kašćelan Branke iz Kotora i Potvrdu br.02-080-1623/2 od 23.04.2020.god. za uplaćeni iznos od 20.004,10 €;

2. Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog Sistema vodosnabdjevanja, broj 19-3023/6 od 04.11.2019.god., izdatu od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje;

3. Potvrda o izmirenoj obavezi po Obračunu posebne naknade, broj 0402-402/20-5300/1 od 17.04.2020.god., koju izdaje Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije;

4. Glavni Projekat izvedenog stanja bespravnog objekta 1 na kat.parc.196 K.O.Dobrota I, urađen od strane „ARHILINE“ d.o.o. Nikšić, br.57/19 od 24.11.2019.god., (licenca br.UPI 107/7-2561/2), odgovorni projektant Dragutin Miličić, dipl.ing.arh, (licenca br.UPI 107/7-28/2), revidovan od strane „RMA INŽENJERING“ d.o.o. Nikšić (licenca br.UPI 107/7-700/2);

5. Izvještaj o pozitivnoj reviziji Glavnog projekta urađenog od strane „ARHILINE“ d.o.o. Nikšić, br.57/19 od 24.11.2019.god., (licenca br.UPI 107/7-2561/2), odgovorni projektant Dragutin Miličić, dipl.ing.arh, (licenca br.UPI 107/7-28/2), dat od strane revidenta „RMA INŽENJERING“ d.o.o. Nikšić (licenca br.UPI 107/7-700/2), br.106/12-19 od 26.12.2019.god.;

6. Izjavu revidenta „RMA INŽENJERING“ d.o.o. Nikšić (licenca br.UPI 107/7-7000/2), od 26.12.2019.god., da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta;

7. Analiza statičke stabilnosti i Izjavu privrednog društva da je objekat stabilan i siguran za upotrebu, urađeni su od strane „I-MODEL PROJEKT“ d.o.o. Nikšić, od februara, 2020.god., (licenca br.UPI 107/7-2560/2), odgovorni projektant Ivan Andrijašević, dipl.ing. građ, (licenca br.UPI 107/7-196/2);

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 Izmjena i dopuna DUP-a Dobrota (“Sl.list CG-opštinski propisi”, broj 23/13) i to namjenom, indeksom izgrađenosti, indeksom zauzetosti, spratnošću i odnosom prema građevinskoj liniji.



Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrota I ("Sl.list CG-opštinski propisi", broj 23/13), 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,

*Duškanka Petrović, dipl.ing.grad.*



OVLAŠĆENO LICE  
PRESJEDNIK OPŠTINE,

*Željko Apreović, dipl.prav.*

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

*Sonja Kaščelan, dipl.prav.*

**DOSTAVLJENO:**

1. Investitoru
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 0303-4130/18-5  
Kotor, 24.04.2020.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Evkovski Vladimira iz Danske po punomoćju br.UUZ br.625/2017 od 01.08..2017.god. vlasnice objekta Litau Ekaterine iz Ruskle Federacije datoj kod notarke Kaščelan Branke iz Kotora, u postupku legalizacije, na osnovu čl.154, stav 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18) i na osnovu Izmjene i dopune DUP-a Dobrota ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.23/13), donosi:

***Smjernice***

za usklađivanje snolinog izgleda bespravnog objekta – stambene zgrade, investitorke Litau Ekaterine [redacted], izgrađenog na kat.parc.196 K.O.Dobrota I u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a Dobrota ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.23/13):

Ambijent Boke Kotorske predstavlja glavni potencijal turističkog razvoja. Od presudnog je značaja to da ovaj predio ostane što netaknutiji i ne padne pod uticaj negativnog razvoja. Pored prirodnog ambijenta sliku Boke Kotorske čini i kulturni ambijent u obliku sela, gradova, kuća i ulica. Građenje novih objekata kao i radovi na rekonstrukciji starih treba da budu takvi da se tipična slika Boke Kotorske bitno ne promijeni.

Primarni pravac djelovanja je 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.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16°-23°. Sugerije se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

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 izgrađenapostojeća 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.



**Položaj streha.** – Po pravilu zgrade u mjestima Boke Kotorske su okrenute strehom prema ulici. Zbog slične visine zgrada time se na ulici stiče utisak gotovo bez izuzetka jedinstvene slike. Mala razlika u visini zgrada čini liniju streha interesantnom i dinamičnom. Nove i rekonstruisane zgrade treba isto kao i u pogledu spratnosti prilagoditi okolini i sa jedinstvenim položajem strehe prema ulici. Kao i kod spratnosti, samo zbog posebnih urbanističkih i arhitektonskih razloga se od ovoga može odstupiti.

**Fasade.** – Fasade istorijskih zgrada su po svom izgledu tradicionalno jednostavne i neupadljive. Spoljni zidovi su najčešće od kamena i rijetko se koristi više materijala. Zgrade iz vremena Austrougarske su često svijetlo-žuto omalterisane.

Otvori prozora i vrata imaju jednostavnu simetričnu strukturu i ritam. Fasade su po pravilu horizontalno okrenute, ponekad je spratnost naglašena horizontalnim trakama. Na osnovu fasade odnosno prozora lako se može odrediti raspored unutrašnjih prostorija. Nove i rekonstruisane zgrade treba da imaju slične mirne i neupadljive fasade. Simetričan raspored otvora za prozore i vrata ima u tome posebnu ulogu.

**Prozori.** – Prozori su tradicionalno vertikalno okrenuti i najčešće široki cca. 1 m. Okviri prozora su drveni, a staklene površine su podijeljene pregradama. Na prozorima gornjih spratova često su napravljeni kapci. Ukrasni uzdignuti okvir i osnova često naglašavaju otvor i obojeni su u bijelo. S obzirom da se u prizemlju tradicionalno nalazio magacinski i ekonomski prostor, a ne prostorije za stanovanje, prozori u prizemlju su manji i manji ih je broj nego na gornjim spratovima. Oni su često obezbijedeni gvozdanim šipkama i nemaju prozorske kapke. U prizemlju i na meduspratovima mogu se naći i horizontalno okrenuti prozori. Posebno na zgradama koje se nalaze unutar nekog istorijskog ambijenta, prozore treba po broju i rasporedu prilagoditi tradicionalnom načinu gradnje. U renoviranim zgradama treba takođe upotrijebiti prozore iste veličine i postavljati ih vertikalno, a postojeće otvore za prozore ne treba bitnije mijenjati. Prozori sa velikom površinom, horizontalni prozori (panorama-prozori) ne odgovaraju zgradama u istorijskom ambijentu i utiču na ukupan izgled. Prozore gornjih spratova treba prvenstveno objezbediti kopcima od drveta. Treba dati prednost drvenim prozorskim ramovima. Međutim, i ramovi od vještačke materije se mogu ugrađivati radi uštede energetskeg potencijala i krajnje jednostavnog održavanja (ukoliko to nije u suprotnosti sa propisima o zaštiti spomenika). Na novim zgradama se mogu upotrebiti veći prozori ili se može ugraditi više prozora zajedno da bi se dobila veća površina prozora. Međutim, njih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Treba ugraditi drvene kapke. Ako se radi o novogradnji od kamena, prozore treba uokviriti kamenim obodom.

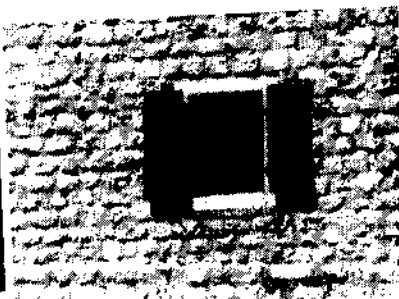
**Vrata, kapije.** – Otvori za vrata su tradicionalno uokvireni kamenim obodom. Često su otvori za vrata naglašeni dekorativnom draperijom i lukovima. Vrata su uglavnom napravljena od horizontalnih dasaka i lakirana u tzv. „Dubrovnik zeleno“. Brave i okovi su od kovanog gvožđa.

Na nove i rekonstruisane zgrade treba ugrađivati vrata od drveta. Ne treba upotrebljavati aluminijske okvire i staklena vrata, jer su oni u neskladu sa mediteranskim šarmom Boke Kotorske. Roletne, rolo-kapije ne odgovaraju. Treba upotrebljavati tradicionalne boje.

Tipične lokalne fasade

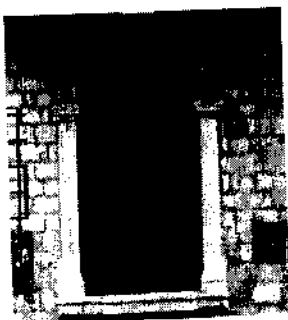


Tipični lokalni prozori





## Tradicionalna vrata



## Građevinski materijali

**Malter.** – Zgrade iz austrougarskog vremena često su omalterisane svjetlo žutim malterom. Bijelim premazom istaknute su ivice na uglovima zgrada i oko otvora na zidovima. Prilikom rekonstrukcije treba odabrati malter koji odgovara prvobitnoj boji. Za nove zgrade treba odabrati boje koje se uklapaju u ukupnu sliku mjesta, a to su bež, zagasito bijela i bijelo-siva. Mogu se primjenjivati i izuzeci, koji ne bi štetno uticali na čitav ambijent i koji odgovaraju mediteranskom podneblju.

**Kamen.** – Kamen je tradicionalno glavni građevinski materijal Boke Kotorske. Zgrade su napravljene od domaćih vrsta kamena. Fuge su ispunjene krečnim malterom. Dekorativni elementi su od kamena sa ostrva Korčula. Spoljni zidovi su šalovani od lomljenog kamena. Kamen prednje strane je redovno oblikovan i brižljivo slojevito složen. Prilikom rekonstrukcije treba, ukoliko je to moguće, što originalnije sačuvati ove zidove kako bi bio sačuvan karakter zgrade. Vrste kamena koje nisu tipične u dotičnom mjestu ne treba koristiti ni za rekonstrukciju niti za novogradnju.

**Drvo.** – Pored krovne konstrukcija, vrata, prozora i prozorskih kapaka, često su i terase prekrivene krovnom konstrukcijama. Međutim, drvene ograde nisu tipične i od njih se treba odreći u korist kamenih ograda.

Tipična lokalna boja fasade



Kamena fasada sa stepeništem



U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). 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.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I  
ZA GRAĐEVINARSTVO

Dušanica Retrović, dipl.ing.građ.



SAMOSTALNA SAVJETNICA I  
ZA PRAVNA PITANJA

Sonja Kaščelan, dipl.prav.