



Crna Gora
Opština Kotor
Kabinet predsjednika Opštine
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/21-488-4

Kotor, 09.04.2021.godine

Za: „**Napredak**” AD Kotor
Industrijska zona b.b., Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na k.p. 716 i k.p.718 K.O. Škaljari I, koji je pokrenut na Vaš zahtjev br. UPI-0105-333/21-488 od 18.03.2021.god.

S' poštovanjem,

VD Glavnog gradskog arhitekta
Lazarević Senka, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a



Crna Gora
Opština Kotor
Kabinet predsjednika Opštine
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/21-488-4

Kotor, 09.04.2021.godine

VD glavnog gradskog arhitekta opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „Napredak“ AD Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije i dogradnje poslovnog objekta na k.p.716 i k.p. 718, K.O. Škaljari I, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), na osnovu člana 87, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi sledeće:

RJEŠENJE

DAJE SE AD »Napredak« Kotor **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije i dogradnje poslovnog objekta na k.p.716 i k.p. 718, K.O. Škaljari I, u zahvatu GUR-a, PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "V PROJEKT" d.o.o. Nikšić 29.03.2021.god, u smislu usaglašenosti istog sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), shodno navedenom planskom dokumentu.

Obrazloženje:

Dana 18.03.2021. godine, "Napredak" AD Kotor obratilo se ovom organu zahtjevom br. UPI 0105–333/21-488 za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije i dogradnje poslovnog objekta na k.p.716 i k.p. 718, K.O. Škaljari I, u zahvatu GUR-a, PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "V PROJEKT" d.o.o. Nikšić od 29.03.2021.god..

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), propisano je da:

Glavni državni arhitekta:

- 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:
 - smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
 - osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji);

Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje poslova iz člana 87, stav 4, tačka 1 izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog arhitektu.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju (član 215 stav 2 citiranog Zakona).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno Idejno rješenje, čiji su sastavni dio Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/20-16938 od 04.02.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor shodno GUR-u, PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), te utvrdio sljedeće:

Predmetna lokacija je k.p. 716 i k.p. 718, K.O. Škaljari I, u zahvatu GUR-a, PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine 2505m². Shodno navedenom planskom dokumentu u urbanističko-tehničkim uslovima date su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju u kojima stoji:

„Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno, za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje („prednja / glavna fasada“) planiranih objekata.

Za područje uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

- preporučene boje RAL 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.
- preporučena upotreba prirodnog kamena u svetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine celokupne površine fasade objekta.“

U opštim uslovima za izgradnju novih objekata između ostalog se navodi:

- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s' obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rešenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom izrade;

Za predmetnu k.p.716 i k.p. 718, K.O.Škaljari I prema navedenom planskom dokumentu važe sljedeći urbanistički parametri:

- Namjena – mješovita namjena
- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**
(Maksimalna zauzetost parcele: **1002,00m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P=2505,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
sa mogućnošću izgradnje podruma.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

Za spratnost P+2 maksimalna visina novih objekata je tri etaže.

Za spratnost P+2, maksimalna visina do vijenca je 12,10m, a do sljemena objekta sa kosim krovom 14,10m.

-PUP-om Kotora za užu zonu UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta.

-PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na **3m** od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije.

Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda.

Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata, prednja građevinska linija je **3m** udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje (uz zahtjev za dopunu od 08.04.2021.god.), konstatuje se da je predmet projekta rekonstrukcija i dogradnja poslovnog objekta spratnosti **P**, ukupne bruto građevinske površine **887,0m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,35**. Građevinska linija definisana položajem postojećeg dijela objekta ostaje nepromjenjena. Dogradnja je većim dijelom u okviru zadatih građevinskih linija, dok se manjim dijelom približava susjednoj parceli k.p.706 K.O. Škaljari I na manje rastojanje od propisanih 3,0m, za šta je pribavljena saglasnost br. R.46/21 od 06.04.2021.god., izdata od strane Sekretarijata za imovinsko – pravne poslove opštine Kotor (susjedna

k.p. 706 je u raspolaganju Opštine Kotor). Projektovana zauzetost parcele je **887,0m²**, sa ostvarenim indeksom zauzetosti **0,35**.

Nakon sprovedenog postupka zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije i dogradnje poslovnog objekta na k.p.716 i k.p. 718, K.O. Škaljari I, u zahvatu GUR-a, PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane "V PROJEKT" d.o.o. Nikšić od 29.03.2021.god.**usaglašeno** sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekata koje propisuje planski dokument, kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), na osnovu čega je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od petnaest (15) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, preko ovog organa, taksirana sa 5,00 Eur-a administrativne takse.

VD Glavnog gradskog arhitekta
Lazarević Senka, d.i.a.



Senka