



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-0105-333/22-1203-3

Kotor, 26.08.2022.godine

Za: **Mlađen Šljivančanin**
Sundečićeva 3E
Beograd, Srbija

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p. 181/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.List Crne Gore“ – br.95/20).

S poštovanjem,

VD glavnog gradskog arhitekte
Lazarević Senka, d.i.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-0105-333/22-1203-3

Kotor, 26.08.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Šljivančanin Mlađena za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na k.p.181/2 K.O.Orahovac I, na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), člana 41 stav 1 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. List Crne Gore – Opštinski propisi“ – br. 046/19, 006/21) i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

R J E Š E N J E

DAJE SE Šljivančanin Mlađenu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.181/2 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ALL-ING" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 28.07.2022.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).

O b r a z l o ž e n j e:

Dana 26.05.2022. godine, Šljivančanin Mlađen obratio se ovom organu sa zahtjevom br. UPI-0105-333/22-1203 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.181/2 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ALL-ING" d.o.o. Kotor.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ – br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju 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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su priloženi urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/21-14328 od 16.12.2021.god. izdati za predmetnu lokaciju od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor. Uvidom u katastarske podatke pribavljeni od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 400 upisana k.p.181/2 K.O. Orahovac I, površine 500 m², u korišćenju Šlivančanin Mlađena, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđuje se da predmetna lokacija obuhvata k.p. 181/2 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Prema navedenom planskom dokumentu definisane su sljedeće smjernice za oblikovanje i materijalizaciju:

„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.“

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

- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju обратити на arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, пројет različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi опшој slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom izrade;

Za predmetnu lokaciju koja obuhvata k.p.181/2 K.O.Orahovac I, površine 500m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, važe sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti: 0,35

(Maksimalna zauzetost parcele: 175,0m²)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0

-Bruto građevinska površina objekta (max BGP) P=500,0m²

-Maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk

sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. Prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije, one ne ulaze u obračun BRGP-a.

-Sprat je (1-N) svaka etaža između prizemlja i potkovlja / krova.

-Potkrovije (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1,40m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

-Završna etaža može biti i Povučena etaža (**Ps**), maksimalno 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra: Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkrovje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteren+1 etaža ili prizemlje+1 etaža.

Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina do vijenca iznosi **10,0m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **12,0m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina **11,50m** do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

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

Građevinska linija:

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.

Prema PUP-u opštine Kotor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i baste, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **218,95m²**, površine pod objektom **110,27m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,438** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,22**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.181/2 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ALL-ING" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 28.07.2022.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 arhitekte
Lazarević Senka, d.i.a.

- Dostavljeno:
1. Imenovanom
 2. U spise predmeta
 3. a/a

