



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-0105-333/22-929-3

Kotor, 02.09.2022.godine

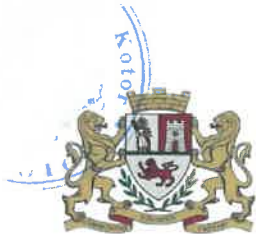
Za: **Živković Dragomir**
„WTC Company” d.o.o. Kotor
Risan b.b.
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) na lokaciji koju čini k.p. 83 K.O. Kostanjica, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.List Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,

VD glavnog gradskog arhitekta
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-0105-333/22-929-3

Kotor, 02.09.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Živković Dragomira, ovlašćenog zastupnika „WTC Company“ d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) na k.p.83 K.O.Kostanjica, 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:

RJEŠENJE

DAJE SE „WTC Company“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) koji posjeduje rješenje o legalizaciji bespravnog objekta, na lokaciji koju čini k.p.83 K.O. Kostanjica u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "FETH STUDIO" d.o.o. Rožaje, sa elektronskim potpisom od 18.08.2022.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).

Obrazloženje:

Dana 29.04.2022. godine, Živković Dragomir, ovlašćeni zastupnik „WTC Company“ d.o.o. Kotor, obratio se ovom organu sa zahtjevom br. UPI 0105–333/22-929 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) na lokaciji koju čini k.p.83 K.O. Kostanjica, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "FETH STUDIO" d.o.o. Rožaje.

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. 0303-333/21-16218 od 14.12.2021.god. za rekonstrukciju postojećeg objekta koji posjeduje rješenje o legalizaciji bespravnog objekta, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno članu 167 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), kao i fotodokumentacija postojećeg stanja na osnovu koje se utvrđuje da radovi na objektu nisu završeni. Pored navedenog, dostavljeno je Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta br.UP/I 0303-3854/18-4 i Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda br.UP/I 0303-3854/18-5 od 29.09.2020.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 117 upisana k.p.83 K.O. Kostanjica površine 487 m², sa objektom br.1 (zgrada u turizmu) gabaritne površine 96m², sa zabilježbom Rješenja o legalizaciji bespravnog objekta, u svojinu „WTC Company“ d.o.o. Kotor.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđuje se da predmetnu lokaciju čini u cijelosti k.p. 83 K.O. Kostanjica 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 obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;

-likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom izrade;

Kotor
Za predmetnu lokaciju koja obuhvata k.p.83 K.O.Kostanjica površine 487m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, važe sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**
(Maksimalna zauzetost parcele: **194,80m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P=487,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
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 potkrovlja / krova.

Prema urbanističko-tehničkim uslovima, za spratnost P+2 maksimalna visina do vijenca iznosi **11,50m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **13,50m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina **12, 0m**.

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.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektom predviđena rekonstrukcija sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) projektovane spratnosti **P+2**, ostvarene bruto građevinske površine **486,24m²**, površine pod objektom **162,08m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **1,0** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,33**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) koji posjeduje rješenje o legalizaciji bespravnog objekta na lokaciji koju čini k.p.83 K.O. Kostanjica, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "FETH STUDIO" d.o.o.Rožaje sa elektronskim potpisom od 18.08.2022.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.

Dostavljeno:

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

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

