



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-0105-333/21-2360-6

Kotor, 19.10.2022.godine

Za: **Martinović Filomena**
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 105/III
81000 Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodičnog stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p. 74 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-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-0105-333/21-2360-6

Kotor, 19.10.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Martinović Filomene za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodičnog stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.74, K.O. Muo I u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), 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 46 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 Martinović Filomeni **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodičnog stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.74 K.O. Muo I u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "SITA" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 19.10.2022.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) prema navedenom planskom dokumentu.

O b r a z l o ž e n j e:

Dana 12.11.2021. godine Martinović Filomena obratila se ovom organu sa zahtjevom br.UPI-0105–333/21-2360 za davanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodičnog stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.74 K.O. Muo I, u zahvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

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 dostavljeno dopunjeno idejno rješenje, čiji su sastavni dio Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/21-1930 od 27.07.2021. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 248 K.O. Muo I upisana k.p.74 kao pašnjak 2.klase u površini od 447m², sa pomoćnom zgradom (objekat br.1) gabaritne površine 26m² i sa garažom (objekat br.2) površine 39m², u svojini Martinović Filomene. Ukupna površina parcele iznosi 512m². U teretima je za objekat br.2 upisana zabilježba prekoračenja dozvole za 17m². U toku postupka, ovom organu je dostavljeno Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta br.UP/I 0303-3894/18-1 od 03.08.2022.god. izdato od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor kojim se odobrava legalizacija dijela bespravnog objekta označenog kao PD2, pomoćni objekat – garaža izgrađena na k.p.74 K.O. Muo I, u površini od 17m².

Prema projektu predviđa se rušenje pomoćnog objekta br.1, a zadržava se postojeća garaža (objekat br.2).

Na osnovu izloženih činjenica, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p. 74, K.O. Muo I, u zahvatu PUP-a I GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), površine 512m². 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 obveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje („prednja / glavna fasada“) planiranih objekata.

Preporučene boje RAL

9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne 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 rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom izrade;

Za predmetnu lokaciju koju čini k.p.74 K.O.Muo I površine 512m² prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti: 0,3

(Maksimalna zauzetost parcele: 153,60m²)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: 0,8

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) P=409,60m²

-Maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk

sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije-ostave, njegova površina ne ulazi u proračun BRGP-a.

-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.

-Potkovlje (**PK**) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkovlja ne može biti veća od 1,40m na mjestu gdje se građevinska linija potkovlja 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:

Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkovlje 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.

Horizontalni gabarit:

-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, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta (garažiranje), tehničke i servisne prostorije ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i Izjavi projektanta, konstatiše se da je na predmetnoj lokaciji projektovan porodični stambeni objekat spratnosti **Su+P+Pk**, bruto građevinske površine **87,33m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,17**, površine maksimalnog gabarita **43,98m²**, u okviru zadatih građevinskih linija i dozvoljene visine. Kako se na lokaciji nalazi postojeća garaža površine 39m², ukupni ostvareni indeks zauzetosti na parceli iznosi **0,16**. Na osnovu prethodno navedenog, utvrđuje se da su u projektu ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta porodičnog stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.74, K.O. Muo I, u zahvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "SITA" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 19.10.2022.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