



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-0105-333/22-583-3

Kotor, 25.11.2022.godine

Za: **Vučetić Slađana**
Dobrota, Kotor

Vičević Danijela
Maceo b.b., Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p. 320/6 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,

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

Senka Lazarević
KOTOR
br.3



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-0105-333/22-583-3

Kotor, 25.11.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji su podnijele Vučetić Slađana i Vičević Danijela za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog objekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.320/6 K.O. Kavač, 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 Vučetić Slađani i Vičević Danijeli **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.320/6 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARCHILINE" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 14.11.2022.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 25.03.2022. godine, Vučetić Slađana i Vičević Danijela obratile su se ovom organu zahtjevom br. UPI-0105–333/22-583 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.320/6 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARCHILINE" 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 dostavljeno idejno rješenje u kojem su priloženi urbanističko-tehnički uslovi br.03-333/21-15081 od 04.11.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, kao i UZZ 214/2021 od 19.04.2021.god. ovjeren od strane notara Verice Knežević iz Kotora u kojem se navodi da je Vučetić Bojan, suvlasnik od 1/2 obima prava na k.p.320/4, k.p.320/16 i k.p.320/17 K.O. Kavač, saglasan da Vučetić Slađana i Vičević Danijela grade objekat na k.p.320/6 na kojoj imaju pravo suvlasništva od po 1/2 obima prava, na manjoj udaljenosti od 3m od granice k.p.320/4, k.p.320/16 i k.p.320/17 K.O. Kavač na kojoj imaju pravo suvlasništva od po 1/4 obima prava.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 820 K.O. Kavač upisana k.p.320/6 površine 490m², u susvojini Vučetić Slađane i Vičević Danijele od po 1/2 obima prava, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija obuhvata k.p.320/6 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), površine 490m². Prema navedenom planskom dokumentu važe sljedeće smjernice za oblikovanje i materijalizaciju:

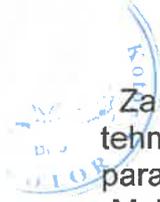
„Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti 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;



Za predmetnu lokaciju koja obuhvata k.p.320/6 K.O.Kavač, prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor dati su sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**
(Maksimalna zauzetost parcele: **147,0m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **P=392,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**
uz mogućnost formiranja podrumskih etaža

-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 obračun 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 potkrovlja / krova.

-Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svijetla 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:

Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suterena+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.

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 priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **Po+P+1**, građevinske bruto površine **275,06m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,56**, površine zauzetosti **147,0m²**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,3**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija osim prema k.p.320/17 K.O. Kavač, u skladu sa navedenom saglasnošću susjeda.

Nakon sprovedenog postupka zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.320/6 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARCHILINE" d.o.o.Kotor, sa elektronskim potpisom od 14.11.2022.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 arhitekta
Lazarević Senka, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Vučetić Slađana
Dobrota b.b., Kotor
2. Vičević Danijela
Maceo b.b., Kotor
3. U spise predmeta
4. a/a