



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-0105-333/22-1396-3

Kotor, 08.12.2022.godine

Za: **Batho Roger William**
Boka Vista - Kavač

Batho Elizabeth Jane
Boka Vista - Kavač

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 čine k.p.129/6 i k.p.131/2 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,

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

Lazarević Senka



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-0105-333/22-1396-3

Kotor, 08.12.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji su podnijeli Batho Roger William i Batho Elizabeth Jane za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.129/6 i k.p.131/2 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 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi sljedeće:

R J E Š E N J E

DAJE SE Batho Roger William-u i Batho Elizabeth Jane **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.129/6 i k.p.131/2 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 21.11.2022.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:

Aktom br. UPI-0105-333/22-1396 od 13.06.2022.godine ovom organu obratili su se Batho Roger William i Batho Elizabeth Jane sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.129/6 i k.p.131/2 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" 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 čiji su sastavni dio Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-14123 od 21.10.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 542 K.O Kavač upisana k.p.129/6 površine 1243m² i k.p.131/2 površine 3439m², u susvojini Batho Roger William-a i Batho Elizabeth Jane od po 1/2 obima prava, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.129/6 i k.p.131/2 K.O. Kavač, ukupne površine 4682m², u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema navedenom planskom dokumentu dio predmetne lokacije je po namjeni naselje (N), površine 515m² u okviru kojeg su dati parametri za stanovanje, a dio lokacije je po namjeni drugo poljoprivredno zemljište (PD) površine 4167m² u okviru kojeg su dati parametri za turizam-T4 (etno sela). Prema PUP-u opštine Kotor, ukoliko je na jednoj lokaciji prikazano više namjena, primjenjuju se objedinjeni parametri-BRGP, u skladu sa definisanim namjenama. Takođe, moguće je udruživanje parcela istih ili različitih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja.

U navedenom planskom dokumentu 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.“

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 čine k.p.129/6 i k.p.131/2 K.O. Kavač, prema navedenim urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

Dio lokacije koji je u zoni naselja – stanovanje (S), površine 515m²

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,30**
(Maksimalna zauzetost parcele: **154,50m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,80**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **P=412,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

Dio lokacije koji je u zoni drugo poljoprivredno zemljište (PD)

- **turizam T4 (etno sela), površine 4167m²**
- Indeks zauzetosti: **< 10%**
(Zauzetost parcele: **< 416,70m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti **< 0,15**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **P<625,05m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

Ukupna dozvoljena BRGP: cca1037,0m²

Vertikalni gabarit:

- 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**), maksimalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i 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 Kotor 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 u skladu sa uslovima izvršena preraspodjela sadržaja, i da je projektovan stambeni objekat **P+1** bruto građevinske

površine **255,34m²**, površine zauzetosti **127,89m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,055** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,027**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.129/6 i k.p.131/2 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o.Kotor sa elektronskim potpisom od 21.11.2022. 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. Batho Roger William
Boka Vista, Kavač
2. Batho Elizabeth Jane
Boka Vista, Kavač
3. U spise predmeta
4. a/a