



Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/22-2176-3

Kotor, 24.02.2023.godine

Za: **Spasojević Igor**
Žrtava fašizma b.b.,
Budva

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p. 1252/1 K.O. Morinj, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20).

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekte,

Senka Lazarević, d.a.





Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/22-2176-3

Kotor, 24.02.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Spasojević Igora za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na k.p.1252/1 K.O. Morinj, na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22), 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 Spasojević Igoru **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1252/1 K.O. Morinj u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG" –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje, sa elektronskim potpisom od 23.12.2022.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 27.09.2022. godine, Spasojević Igor se obratio ovom organu sa zahtjevom br. UPI-0105–333/22-2176 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1252/1 K.O. Morinj u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG" –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje.

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, 082/20, 086/22), 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 poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog arhitekta.

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 u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/22-3343 od 13.09.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor. Uvidom u katastarske podatke pribavljeni od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 430 K.O. Morinj – prepis od 09.11.2022.god. upisana k.p. 1252/1 površine 778m², u korišćenju Spasojević Igora, bez tereta i ograničenja. Takođe se utvrđuje iz podataka preuzetih sa sajta Uprave za katastar da je u LN 189 K.O. Morinj upisana k.p.1252/5 sa upisanim pravom službenosti prolaza u korist 1252/1 čitavom dužinom i širinom parcele Milinović Krsta (vlasnika poslužnog dobra).

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđuje se da predmetna lokacija obuhvata k.p. 1252/1 K.O. Morinj površine 778m², 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 poštije 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.

Preporučene boje RAL

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

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cijelokupne 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 koja obuhvata k.p.1252/1 K.O.Morinj, prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, važe sljedeći urbanistički parametri:

Za dio lokacije koji se nalazi u odmaku 0-100m, površine 169m²:

-Maksimalni indeks zauzetosti: 0,3 Pz: 50,70m²
-Maksimalni indeks izgrađenosti: 0,8 Piz: 135,20m²

Za dio lokacije koji se nalazi u odmaku 100-1000m, površine 609m²:

-Maksimalni indeks zauzetosti: 0,35 Pz: 213,15m²
-Maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0 Piz: 609,0m²

Ukupne vrijednosti za cijelu lokaciju su:

- Maksimalna zauzetost parcele: **263,85m²**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **744,20m²**
- 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 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 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 objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

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. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani prizemnom etažom iznosi 8m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

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 izloženim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **Po+P+1+Ps**, ukupne bruto građevinske površine **733,86m²**, ostvarene površine zauzetosti **262,30m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,94** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,33**, u okviru zadatih građevinskih linija i dozvoljene visine.



Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1252/1 K.O. Morinj u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje sa elektronskim potpisom od 23.12.2022.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 PRAVNOJ ZAŠTITI:

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,

Senka Lazarević, o.i.a.



Dostavljeno:

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