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-0105-333/22-2001-4

Kotor, 14.03.2023.godine

Za: **Samardžić Radoje**
Risan b.b.,
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p. 349/4 K.O. Kostanjica, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.List Crne Gore" – br.95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog arhitekte,

Senka Lazarević, d.i.a.

Crna Gora - Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
KOTOR

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-0105-333/22-2001-4

Kotor, 14.03.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Samardžić Radoja za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.349/4 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, 086/22), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

R J E Š E NJ E

DAJE SE Samardžić Radoju **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.349/4 K.O.Kostanjica, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore" –br. 95/20), izrađeno od strane "BIRCH" d.o.o.Budva sa elektronskim potpisom od 12.02.2023.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 nj e:

Dana 24.08.2022. godine, Samardžić Radoje se obratio ovom organu sa zahtjevom br. UPI-0105-333/22-2001 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.349/4 K.O. Kostanjica, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20), izrađeno od strane "BIRCH" d.o.o. Budva.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore" – 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 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. 03-333/21-11525 od 04.11.2021.god. izdati za predmetnu lokaciju od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor. Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 314 – Izvod od 24.01.2023.god. upisana k.p.349/4 K.O. Kostanjica površine 366 m^2 u svojini Samardžić Radoja, bez tereta i ograničenja. Takođe je pribavljena kopija plana za predmetnu parcelu od 26.01.2023.god. U dopuni zahtjeva priložena je Izjava geodetske organizacije „Navstar 7" d.o.o. Nikšić od februara 2023.god. u kojoj se navodi „da se k.p.349/4 K.O. Kostanjica, upisana u listu nepokretnosti br.314 K.O. Kostanjica poklapa sa lokacijom k.p. iz UTU br.03-333/21-11525 od 04.11.2021.godine (dio k.p.349 K.O. Kostanjica, označen kao k.p.349/3 K.O. Kostanjica), površine 366m^2..."

Na osnovu izloženog, utvrđuje se da predmetna lokacija obuhvata k.p.349/4 K.O. Kostanjica u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20), površine 366m^2.

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."

Za područje uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

-preporučene boje RAL
9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim 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.349/4 K.O.Kostanjica, površine 366m^2, prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, važe sljedeći urbanistički parametri:
-Mješovita namjena
-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**
(Maksimalna zauzetost parcele: **146,40m^2**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **366,0m^2**
-Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Podrum **(Po)** je potpuno 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+2, maksimalna visina do vijenca iznosi **12,10m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **14,10m**.
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.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeno-poslovni objekat spratnosti **Po+P** bruto građevinske površine **104,28m2,** ukupne površine zauzetosti **100,31m^2**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,28** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,27**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu izloženog, utvrđuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.349/4 K.O. Kostanjica, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20), izrađeno od strane "BIRCH" d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 12.02.2023.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.

v.d. Glavnog gradskog arhitekte,

Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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