



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-0105-333/22-2082-5

Kotor, 25.04.2023.godine

Za: **Marković Goran**
Ulica Ksenije Cicvarić br.39,
Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodičnih stambenih objekata 1 i 2 na lokaciji koju čine k.p.174/2, k.p.174/5, k.p.175/1 i k.p.175/2 K.O. Stoliv I, u obuhvatu PUP-a i GUR-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
Glavni gradski arhitekta

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

Br: UPI-0105-333/22-2082-5

Kotor, 25.04.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Marković Gorana za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta porodičnih stambenih objekata 1 i 2 na lokaciji koju čine k.p.174/2, k.p.174/5, k.p.175/1 i k.p.175/2 K.O. Stoliv 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, 086/22 i 004/23), 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 Marković Goranu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodičnih stambenih objekata 1 i 2 na lokaciji koju čine k.p.174/2, k.p.174/5, k.p.175/1 i k.p.175/2 K.O. Stoliv I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "A-TIM STUDIO" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 28.03.2023.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 n j e:

Dana 08.09.2022. godine, Marković Goran obratio se ovom organu sa zahtjevom br. UPI-0105–333/22-2082 za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodičnih stambenih objekata 1 i 2 na lokaciji koju čine k.p.174/2, k.p.174/5, k.p.175/1 i k.p.175/2 K.O. Stoliv I, u zahvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "A-TIM STUDIO" d.o.o.Podgorica.

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, 004/23), 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 dostavljeno dopunjeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/21-19418 od 22.02.2022. 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 259 K.O. Stoliv I – Prepis od 26.10.2023.god. upisana k.p.174/5 kao voćnjak 2.klase površine 81m², k.p.175/1 kao livada 3.klase površine 466m², sa garažom površine 20m², i k.p.175/2 kao livada 3.klase površine 951m². Takođe se utvrđuje da u LN 13 K.O. Stoliv I – Prepis od 26.10.2022.god. upisana k.p.174/2 kao voćnjak 2.klase površine 205m², sa ruševinom površine 80m². Sve navedene nepokretnosti su u svojini Marković Gorana, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.174/2, k.p.174/5, k.p.175/1 i k.p.175/2 K.O. Stoliv I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine 1803m². U projektu se predviđa rušenje postojeće garaže na k.p.175/1, i izgradnja dva porodična stambena objekta na predmetnoj lokaciji. Zidovi postojeće ruševine na k.p.174/2 se zadržavaju i uklapaju u elemente uređenja terena.

Shodno navedenom planskom dokumentu u urbanističko-tehničkim uslovima date su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju u kojima стоји:

„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.

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 обратити на 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.174/2, k.p.174/5, k.p.175/1 i k.p.175/2 K.O. Stoliv I, u zahvatu PUP-a I GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine 1803m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu važe sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,35**

(Maksimalna zauzetost: **631,05m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**

-Bruto građevinska površina objekta (maxBRGP): **1803,0m²**

-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 potkrovla / krova.

-Potkrovje (**PK**) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovla ne može biti veća od 1.40m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovla 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+potkrovje 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, 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.

TOP

Uvidom u priloženo dopunjeno Idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj izjavi projektanta, konstatuje se da su na predmetnoj lokaciji projektovani porodični stambeni objekti **1 i 2 spratnosti Po+P+1**, ukupne bruto građevinske površine **471,35m²** (bez podruma koji se prema PUP-u opštine Kotor ne obračunava u BRGP), ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,26**, površine zauzetosti **269,35m²**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,15**, u okviru zadatih građevinskih linija i dozvoljene visine. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ispoštovani dozvoljeni urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta porodičnih stambenih objekata 1 i 2 na lokaciji koju čine k.p.174/2, k.p.174/5, k.p.175/1 i k.p.175/2 K.O. Stoliv I, u zahvatu PUP-a I GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "A-TIM STUDIO" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 28.03.2023.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

Lazarević
Senka Lazarević, d.la.


Dostavljeno:

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