



Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

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

Br: UPI-10-333/23-470-2

Kotor, 06.07.2023.godine

Za: **Koprivica Nikola**
„**Ekomontinvest**” d.o.o. Herceg Novi
Stari Grad 499 A,
Herceg Novi

Predmet: **OBAVJEŠTENJE**

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta (anagrafski br. 331 i 332) na k.p.138 K.O. Kotor II, izrađeno od strane „KOTOR ARH” d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 01.03.2023.god., obavještavamo Vas o sljedećem :

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju u kojoj su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi 03-333/20-16925 od 09.02.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, utvrđuje se da je predmet idejnog rješenja rekonstrukcija postojećeg objekta na k.p.138 K.O. Kotor II (anagrafski broj 331 i 332), u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG” – br.95/20). Prema uslovima, dozvoljena je rekonstrukcija u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, bez mogućnosti povećanja BRGP. Po pitanju smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, uslovi su izdati na osnovu mišljenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, br. UP/I-05-40/2015-3 od 22.10.2021.god. u čijem prilogu je dato Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-40/2015-3 od 15.07.2015.god.

U prethodno navedenoj dokumentaciji stoji da se predmetna lokacija nalazi u okviru Starog grada Kotora i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, da je prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao integralni dio Starog grada Kotora, a da predmetni objekat predstavlja pojedinačno kulturno dobro.

U Rješenju o konzervatorskim uslovima se navodi:

1. Izvršiti arhitektonsku analizu istorijske dokumentacije da bi se utvrdila hronologija gradnje i originalni izgled objekta.
2. Sačuvati postojeći gabarit, spratnost objekata i autentične arhitektonske elemente u najvećoj mogućoj mjeri.
3. Isključuje se povišenje postojećih fasadnih zidova.
4. Sačuvati raspored, veličinu i izgled prozora i vrata na fasadama.
5. Sačuvati postojeće i obnoviti nedostajuće profilisane kamene okvire prozora i vrata.
6. Sačuvati ostatke i rekonstruisati kamenu rešetku na fasadi zgrade 331, na uglu sa zgradom 332.
7. Ukloniti malter sa fasada, a kamenu fasadu obraditi fugovanjem.



8. Elemente arhitekture i dekoracije kao što su popločanje podova, stepeništa, drvena vrata, škura, dimnjaci i sl. projektovati po uzoru na slična rješenja u Starom gradu.
9. Novi krov treba uklopiti sa krovom susjednih objekata. Krovni pokrivač treba da bude od tamnocrvene patinirane kanalice.

Iz prethodno navedenog se zaključuje da su **isključene intervencije kojima će se promijeniti prvobitni spoljni izgled objekta, kao i povećanje horizontalnih i vertikalnih gabarita i BRGP**, što je prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata predmet provjere u postupku donošenja rješenja o saglasnosti od strane glavnog državnog/gradskog arhitekta. Takođe se ima u vidu da se predmetna lokacija nalazi u okviru zaštićene kulturno-istorijske cjeline koja predstavlja pojedinačno kulturno dobro.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” – br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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.

Odredbom člana 87 stav 5 alineja 2 i 3 citiranog zakona precizirano je da izuzetno od stava 4 tačka 1 glavni državni arhitekta ne vrši provjeru:

- idejnog rješenja rekonstrukcije kulturno-istorijskog objekta koji ima status nepokretnog kulturnog dobra, odnosno **zgrade unutar kulturno-istorijske cjeline**, u skladu sa zakonom kojim se propisuje zaštita kulturnih dobara;
- idejnog rješenja rekonstrukcije zgrade, kojom se **ne predviđa izmjena spoljnog izgleda**.

Iz prethodno izloženih činjenica, ovaj organ nalazi da **nije potrebna saglasnost Glavnog gradskog arhitekta** na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta (anagrafski broj 331 i 332) na k.p.138 K.O. Kotor II, te da je u pogledu materijalizacije i oblikovanja elemenata na fasadi, kao i rješenje krovnog vijenca, mjerodavno mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Napomena:

- U grafičkoj dokumentaciji nisu priloženi podaci o geodetskom snimanju parcele i objekta, na osnovu čega bi se jasnije izvršila provjera tačnosti izloženih podataka. U cilju očuvanja originalnog izgleda predmetnog objekta, i zadržavanja njegovih gabarita, sugeriše se da se u tom smislu dopune prilozi postojećeg stanja u daljoj razradi projekta.
- Nadalje, tehničku dokumentaciju raditi prema Urbanističko-tehničkim uslovima br. 03-333/20-16925 od 09.02.2021.god. i Rješenju o konzervatorskim uslovima UP/I-05-40/2015-3 od 15.07.2015.god., u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i



04/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl.list CG“, br.44/18 i 43/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata, uz obavezno pribavljanje saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,



Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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