



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-0105-333/22-2559-5

Kotor, 03.10.2023.godine

Za: **Sanja Popović**
Strp b.b., Kotor

Adv. Guberinić Dragan
(Za stambenu zgradu br.2 na k.p.407/1 K.O. Strp, po punomoćju)
Benovo 584, Kotor

„Jugopetrol” AD
Stanka Dragojevića b.b., Podgorica

Uprava za katastar i državnu imovinu
Bulevar vojvode Stanka Radonjića br.1, Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.2 na lokaciji koju čini dio k.p.407/1 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

Obavještavamo Vas da se u skladu sa članom 88 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), idejno rješenje i saglasnost objavljuju na internet stranici lokalne samouprave u roku od jednog dana od dana davanja saglasnosti.

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.





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-0105-333/22-2559-5

Kotor, 03.10.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Popović Sanje za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.2 na lokaciji koju čini dio k.p.407/1 K.O. Strp u obuhvatu PUP-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. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

RJEŠENJE

DAJE SE Popović Sanji **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.2 na lokaciji koju čini dio k.p.407/1 K.O. Strp u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 27.09.2023.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.

Obrazloženje:

Dana 31.10.2022.godine, Popović Sanja se obratila ovom organu sa zahtjevom br. UPI-0105-333/22-2559 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.2 na lokaciji koju čini dio k.p.407/1 K.O. Strp, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o.Kotor.

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, 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 gradskog 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 idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-10467 od 19.09.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Ugovor o ustupanju zajedničkog dijela objekta 2 na k.p.407/1 K.O. Strp i ustupanje prava na nadogradnju radi sanacije krova - UZZ br.970/2022 od 13.05.2022.god. ovjeren kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, zaključen između Stambene zgrade br.2 na k.p.407/1 K.O. Strp i Popović Sanje; Odluka Skupštine etažnih vlasnika Stambene zgrade br.2 na k.p.407/1 K.O. Strp od 15.04.2022.god. o ustupanju prava nadogradnje nad kompletnom ravnom pločom prvog sprata i nad pločom aneksa u prizemlju predmetnog objekta, u čijem prilogu je Punomoćje dato advokatu Draganu Guberiniću za zastupanje predmetne stambene zgrade ovjereno od strane notara Kaščelan Branke, br. UZZ 966/2022 od 12.05.2022.god.; kao i Saglasnost br. 21197 za rekonstrukciju krova stambene zgrade br.2 na k.p.407/1 K.O. Strp data od strane „Jugopetrol“ AD Kotor od 21.03.2023.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 258 K.O. Strp - Prepis od 26.09.2023.god. upisana k.p.407/1 sa dvorištem površine 7035m², sa porodičnom stambenom zgradom br. 1 površine 1106m², porodičnom stambenom zgradom br.2 površine 214m², porodičnom stambenom zgradom br.3 površine 180m², porodičnom stambenom zgradom br.4 površine 60m², sa porodičnom stambenom zgradom br.10 površine 265m² i sa ruševinom raznog objekta – objekat br.11 površine 15m². Predmetna parcela je u raspolaganju Vlade Crne Gore u obimu prava od 7958/10000, u susvojini Crne Gore u obimu prava 7958/10000 i „Jugopetrol“ AD Podgorica u obimu prava od 2042/10000. Prema podacima o objektima i posebnim djelovima, utvrđuje se da je porodična stambena zgrada br.2 u svojini „Jugopetrol“ AD Podgorica, a da su posebni djelovi navedenog objekta u svojini Banićević Đokice, Vuletić Mirka, Kaščelan Vuksana i Popović Sanje.

U toku postupka, kao odgovor na zahtjev ovog organa, dostavljen je Dopis br.01-012/23-6092/3 od 25.07.2023.god. od strane Uprave za katastar i državnu imovinu sa priloženim Izjašnjenjem Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa M br.28/23 od 10.07.2023.god. u vezi rekonstrukcije postojećeg objekta br.2 na k.p.407/1 K.O. Strp, na osnovu kojeg se može zaključiti da organ uprave nadležan za upravljanje državnom imovinom Crne Gore ne osporava mogućnost rekonstrukcije predmetnog objekta.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini dio k.p.407/1 K.O. Strp površine 3406m² prema UTU, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Na lokaciji se nalazi postojeći objekat br.2 i objekat br.11 (ruševina raznog objekta). Projektom se predviđa nadogradnja postojećeg objekta br.2 u okviru postojećih horizontalnih gabarita.

Shodno navedenom planskom dokumentu u urbanističko-tehničkim uslovima date su 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.

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 dio k.p.407/1 K.O. Strp površine 3406m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti	iz: 0,3
(Maksimalna zauzetost parcele:	1021,80m ²)
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii: 0,8
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):	2724,80m ²
-Maksimalna spratnost objekta:	P+1+Pk

sa mogućnošću izgradnje podruma.

-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+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.

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, za sve postojeće objekte, omogućava se rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu, kao i definisanim parametrima Plana.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i dostavljenoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta **br.2** u smislu nadogradnje, projektovane spratnosti **P+1+Pk**, bruto građevinske površine **642,0m²**, površine gabarita **214,0m²**. Budući da se na dijelu k.p.407/1 K.O. Strp koji ulazi u obuhvat predmetne lokacije nalazi ruševina raznog objekta **br.11** površine **15m²**, ukupna ostvarena bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi **657,0m²**, ukupna površina zauzetosti je **229,0m²**, ostvareni indeks izgrađenosti **0,19**, i ostvareni indeks zauzetosti **0,07**. Projektom se predviđa nadogradnja objekta **br.2** do visine koja je dozvoljena, u okviru postojećih horizontalnih gabarita, na samoj granici sa k.p.407/7 K.O. Strp u skladu sa saglasnošću susjeda (potpisnika navedene Odluke Skupštine etažnih vlasnika), i na manjoj udaljenosti od 3,0m od pristupne saobraćajnice, u skladu sa postojećim stanjem. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.2 na lokaciji koju čini dio k.p.407/1 K.O. Strp, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o.Kotor sa elektronskim potpisom od 27.09.2023.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.

VD Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. Popović Sanji, Strp b.b., Kotor
2. Adv.Guberinić Draganu (za Stambenu zgradu br.2 na k.p.407/1 K.O. Strp, po punomoćju) Benovo 584, Kotor
3. „Jugopetrol“ AD, Stanka Dragojevića b.b., Podgorica
4. Uprava za katastar i državnu imovinu, Bulevar vojvode Stanka Radonjića br.1, Podgorica
5. U spise predmeta
6. a/a