



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-10-333/23-306-5

Kotor, 01.06.2023.godine

Za: **Lalošević Drago**
Orahovac b.b., Kotor

Lalošević Ilija
Orahovac b.b., Kotor

Lalošević Andrija
Orahovac b.b., Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine k.p. 328/1 i k.p.327/4 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.List Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,
v.d. 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-10-333/23-306-5

Kotor, 01.06.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Lalošević Draga za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine k.p.328/1 i k.p.327/4 K.O.Orahovac I, 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 i 4/23), 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 Lalošević Dragu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambeno-poslovnog objekta koji posjeduje rješenje o legalizaciji bespravnog objekta, na lokaciji koju čine k.p.328/1 i k.p.327/4 K.O. Orahovac I u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o.Kotor, sa elektronskim potpisom od 29.05.2023.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:

Aktom UPI-10-333/23-306 od 10.02.2023. godine Lalošević Drago se obratio ovom organu sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine k.p.328/1 i k.p.327/4 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" 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 i 4/23), 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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-12270 od 30.08.2021.god. za rekonstrukciju postojećeg stambeno-poslovnog objekta koji posjeduje rješenje o legalizaciji bespravnog objekta, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ –br. 95/20), a na osnovu člana 167 stav 2, u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23); Saglasnost br. R.133/21 od 05.09.2022.god. data od strane Sekretarijata za imovinsko-pravne poslove Opštine Kotor za prekoračenje građevinske linije prema k.p.329/2 i k.p.460/1 K.O. Orahovac I; i Izjava – Saglasnost UZZ 875/2021 od 05.08.2021.god. data od strane Lalošević Andrije i Lalošević Ilije, sukorisnika k.p.328/1 i k.p.327/4 K.O. Orahovac I, ovjerena kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, u kojoj stoji da Lalošević Andrija ustupa Lalošević Iliji (vlasniku objekta 1 na k.p.328/1) korišćenje urbanističkih parametara za navedene katastarske parcele, kao i da Lalošević Andrija i Lalošević Ilija daju saglasnost Lalošević Dragu da može vršiti sve poslove vezane za rekonstrukciju i dogradnju pomenutog objekta od dozvole, gradnje, pa sve do knjiženja vlasništva na objektu, bez njihove dalje saglasnosti. Dana 05.05.2023.god.ovom organu je pristupio Lalošević Ilija, i dao Izjavu da Lalošević Drago može obavljati sve prethodno navedene poslove vezane za rekonstrukciju postojećeg objekta br. 1 na k.p.328/1 K.O. Orahovac I u svoje ime. U dopuni zahtjeva dostavljena je i Saglasnost ovjerena kod notara Kaščelan Branke (br. OV-2031/2023 od 01.06.2023.god.), data Lalošević Dragu od strane Krivokapić Filipa, vlasnika k.p.329/1 K.O. Orahovac I, za rekonstrukciju postojećeg objekta br.1 na k.p.328/1 K.O. Orahovac I, sa dogradnjom i nadogradnjom na manjoj udaljenosti od 3m od granica k.p.329/1.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, kao i uvidom u ažurno stanje preuzeto sa sajta Uprave za nekretnine od 19.05.2023.god., utvrđuje se da je u LN 115 K.O. Orahovac I upisana k.p.328/1 sa stambeno-poslovnom zgradom površine 61m², sa dvorištem površine 170m², i k.p.327/4 kao dvorište površine 52m². Takođe se utvrđuje da su predmetne parcele upisane u sukorišćenju Lalošević Andrije i Lalošević Ilije, a da je postojeća stambeno-poslovna zgrada br.1 u svojini Lalošević Ilije, sa upisanom zabilježbom postupka – Zabilježba Rješenja o legalizaciji bespravnog objekta Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br. UP/I 0303-2140/18-4 od 29.07.2021.god.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđuje se da predmetnu lokaciju čine k.p. 328/1 i k.p.327/4 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine 283m². Projektom je predviđena rekonstrukcija postojećeg stambeno-poslovnog objekta koji posjeduje rješenje o legalizaciji, prema zadatim parametrima i smjernicama iz urbanističko-tehničkih uslova.

Članom 167 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata se precizira da ako usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama (iz planskog dokumenta) zahtjeva izvođenje radova na objektu koji se u smislu odredbi ovog zakona smatraju adaptacijom odnosno rekonstrukcijom, shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona koje se odnose na adaptaciju odnosno rekonstrukciju.

PUP-om opštine Kotor propisane 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.

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;

U Rješenju o konzervatorskim uslovima br. UP-05-650/2021-5 od 23.08.2021.god. izdatim za rekonstrukciju objekta br.1 na predmetnoj lokaciji između ostalog stoji: da rekonstrukciju predmetnog objekta treba predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice istorijskog dijela naselja Orahovac, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja; da treba predvidjeti skladan objekat uz poštovanje osnovnih karakteristika tradicionalne arhitekture; da rješenje treba zasnovati na tradicionalnim uzorima sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom; te da je neophodno uskladiti predmetni objekat sa naslijeđenim mjerilom volumena tradicionalnih objekata, i uskladiti njegove proporcijske odnose između volumena. Iz priloženog obrazloženja se zaključuje da su navedene smjernice bile osnovno polazište za rješenje rekonstrukcije objekta.

Za predmetnu lokaciju koja obuhvata k.p.328/1 i k.p.327/4 K.O.Orahovac I površine 283m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, važe sljedeći urbanistički parametri:

-namjena: mješovita

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**

(Maksimalna zauzetost parcele: **113,20m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P=283,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+2**

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.

Maksimalna visina objekta:

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 i izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektom predviđena rekonstrukcija postojećeg stambeno-poslovnog objekta projektovane spratnosti **P+1**, ostvarene bruto građevinske površine **172,62m²** (bez garaže u prizemlju koja prema PUP-u opštine Kotor ne ulazi u obračun BRGP), sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,60** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,38**, dozvoljene visine, i u okviru građevinskih linija definisanih PUP-om opštine Kotor, osim prema k.p. 329/1 i k.p.329/2 K.O. Orahovac I, u skladu sa navedenim saglasnostima. Prednja građevinska linija se usklađuje sa postojećim objektima na parcelama u neposrednom okruženju.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambeno-poslovnog objekta koji posjeduje rješenje o legalizaciji bespravnog objekta na lokaciji koju čine k.p.328/1 i k.p.327/4 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o.Kotor sa elektronskim potpisom od 29.05.2023.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
arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. Lalošević Dragu, Orahovac b.b., Kotor
2. Lalošević Iliji, Orahovac b.b., Kotor
3. Lalošević Andriji, Orahovac b.b., Kotor
4. U spise predmeta
5. a/a