



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-10-333/23-1635-2

Kotor, 26.12.2023.godine

Za: **Banićević Vlado**
Plagenti C1A,
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na k.p.15 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

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-10-333/23-1635-2

Kotor, 26.12.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Banićević Vlada za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na k.p.15 K.O. Škaljari I, na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 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), 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

1. **DAJE SE** Banićević Vladu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na k.p. 15 K.O. Škaljari I u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" doo Kotor sa elektronskim potpisom od 03.07.2023.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).
2. Ukoliko se u fazi izrade glavnog projekta rekonstrukcije predmetnog objekta utvrdi da planirane intervencije mogu imati uticaj na susjedni objekat na k.p.16 K.O. Škaljari I, potrebno je pribaviti saglasnost vlasnika navedene nepokretnosti.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/23-1635 od 07.07.2023. godine, ovom organu se obratio Banićević Vlado sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na k.p.15 K.O. Škaljari I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" doo 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 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 priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br.03-333/23-3712 od 05.04.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 1089 K.O. Škaljari I – Prepis od 25.10.2023.god. upisana k.p.15 sa društvenom stambenom zgradom površine 115m², spratnosti P, u svojini Banićević Vlada, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.15 K.O. Škaljari I površine 115m², u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Projektom se predviđa rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima. Prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju sa namjenom stanovanje u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti (Maksimalna zauzetost parcele:	iz: postojeći postojeća)
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii: postojeći
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP):	postojeća
-Maksimalna spratnost objekta:	postojeća
-Maksimalna visinska kota objekta:	postojeća

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

U smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju pored ostalog stoji:

„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 sljedeći 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;

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, utvrđuje se da je predmet idejnog rješenja rekonstrukcija postojećeg prizemnog stambenog objekta na k.p.15 K.O.Škaljari I, bruto građevinske površine (bez terase na terenu) **83,86m²**, sa terasom - **115m²**, bez izmjene horizontalnog i vertikalnog gabarita, u skladu sa izdatim uslovima. Rješenjem rekonstrukcije predviđena je promjena unutrašnjeg rasporeda prostorija, izmjena spoljnog izgleda objekta i zamjena krova. Na osnovu izloženog, konstatuje se da urbanistički parametri (BRGP, spratnost i maksimalna visinska kota objekta, indeks zauzetosti i izgrađenosti, kao i odnos prema građevinskoj liniji) ostaju **postojeći**.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na k.p.15 K.O. Škaljari I u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „ENFORMA“ doo Kotor sa elektronskim potpisom od 03.07.2023.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 tački 1 dispozitiva rješenja.

Kako se na osnovu izloženih podataka ne može sa sigurnošću utvrditi da li predviđene intervencije mogu imati uticaj na susjedni objekat na k.p.16 K.O. Škaljari I, već će se to jasnije utvrditi u fazi izrade glavnog projekta, radi efikasnosti postupka, navedeno je kao u tački 2 dispozitiva rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od petnaest (15) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine preko ovog organa, taksirana sa 5,00 Eur-a administrativne takse.

Dostavljeno:

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

VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.

