



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-10-333/23-1103-4

Kotor, 11.01.2024.godine

Za: **Đurović Vladimir**
Mala b.b., Risan

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećih objekata na lokaciji koju čine k.p.1898, k.p.1899, k.p.1900, k.p.1901, k.p.1902, k.p.1903, k.p.1904, k.p.1905, k.p.1906 i k.p.1907 K.O. Morinj, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta

Senka Lazarević
Senka Lazarević d.l.a.



Br. UPI-10-333/23-1103-4

Kotor, 11.01.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Đurović Vladimira za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećih objekata na lokaciji koju čine k.p.1898, k.p.1899, k.p.1900, k.p.1901, k.p.1902, k.p.1903, k.p.1904, k.p.1905, k.p.1906 i k.p.1907 K.O. Morinj, 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

DAJE SE Đurović Vladimiru **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećih objekata na lokaciji koju čine k.p.1898, k.p.1899, k.p.1900, k.p.1901, k.p.1902, k.p.1903, k.p.1904, k.p.1905, k.p.1906 i k.p.1907 K.O. Morinj u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Supernova Montenegro" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 06.01.2024.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:

Aktom br. UPI-10-333/23-1103 od 16.05.2023. godine, ovom organu se obratila Nikolić Milica u ime Đurović Vladimira sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećih objekata na lokaciji koju čine k.p.1898, k.p.1899, k.p.1900, k.p.1901, k.p.1902, k.p.1903, k.p.1904, k.p.1905, k.p.1906 i k.p.1907 K.O. Morinj, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Supernova Montenegro" d.o.o. Podgorica. U toku postupka, dostavljena je dopuna zahtjeva od strane Đurović Vladimira, vlasnika navedenih katastarskih parcela.

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.03-333/21-12244 od 01.12.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-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 434 K.O. Morinj – Prepis od 13.09.2023.god. upisana k.p.1898 kao šume 3.klase površine 1840m², i k.p.1900 kao šume 3.klase površine 965m², u svojini Đurović Vladimira, bez tereta i ograničenja;
- da je u LN 439 K.O. Morinj – Prepis od 13.09.2023.god. upisana k.p.1899 kao pašnjak 3.klase površine 185m², sa ruševinom porodične stambene zgrade br.1 površine 45m², i k.p.1901 kao pašnjak 3.klase sa ruševinom porodične stambene zgrade br.1 površine 42m², i sa ruševinom pomoćne zgrade br.2 površine 65m², u svojini Đurović Vladimira, bez tereta i ograničenja;
- da je u LN 437 K.O. Morinj – Prepis od 13.09.2023.god. upisana k.p.1902 kao pašnjak 3.klase površine 313m², sa ruševinom porodične stambene zgrade br.1 površine 49m², sa ruševinom porodične stambene zgrade br.2 površine 45m², i sa ruševinom porodične stambene zgrade br.3 površine 46m², u svojini Đurović Vladimira, bez tereta i ograničenja;
- da je u LN 436 K.O. Morinj – Prepis od 13.09.2023.god. upisana k.p.1903 kao šume 3.klase površine 14m², i k.p.1904 kao pašnjak 3.klase površine 50m², u svojini Đurović Vladimira, bez tereta i ograničenja;
- da je u LN 433 K.O. Morinj – Prepis od 13.09.2023.god. upisana k.p.1905 kao pašnjak 3.klase površine 291m², sa ruševinom porodične stambene zgrade br.1 površine 82m², u svojini Đurović Vladimira, bez tereta i ograničenja;
- da je u LN 438 K.O. Morinj – Prepis od 13.09.2023.god. upisana k.p.1906 kao šume 3.klase površine 302m², u svojini Đurović Vladimira, bez tereta i ograničenja;
- i da je u LN 538 K.O. Morinj – Izvod od 13.09.2023.god. upisana k.p.1907 kao livada 4.klase površine 556m² u svojini Đurović Vladimira, sa upisanom zabilježbom neposredne izvršnosti notarskog zapisa Ugovora o kupoprodaji UZZ br.233/2020 od 15.04.2020.god. ovjeren kod notara Kovačević Irene iz Kotora.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.1898, k.p.1899, k.p.1900, k.p.1901, k.p.1902, k.p.1903, k.p.1904, k.p.1905, k.p.1906 i k.p.1907 K.O. Morinj, ukupne površine 5083m², u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Na većem dijelu lokacije planirana namjena je drugo poljoprivredno zemljište, a u manjem dijelu ostale prirodne površine, u odmaku 1000 + m (van cezure). **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.

Shodno tome, u urbanističko-tehničkim uslovima za predmetnu lokaciju su zadati sljedeći parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti **iz: postojeći**
- (Maksimalna zauzetost parcele: **postojeći gabariti**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti **ii: postojeći**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **postojeća**
- Maksimalna spratnost objekta: **postojeća spratnost prema konzervatorskim uslovima**
- Maksimalna visinska kota objekta: **postojeća visina objekata**

Prethodno navedeni uslovi bliže su određeni Rješenjem o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-619/2021-4 od 25.11.2021.god. izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, u kojem pored ostalog stoji:

“Rekonstrukciju predmetnih objekata zasnovati na rezultatima terenskih (snimanje i analiza postojećeg stanja, analiza objekata sa sličnim i / ili istim arhitektonskim karakteristikama koje posjeduju predmetni objekti) i arhivskih istraživanja (stari katastarski premjeri, fotografije i sl.) uz očuvanje zatečenih urbanističkih i arhitektonskih vrijednosti predmetne lokacije” **(tačka 2).**

“Sačuvati dispoziciju, horizontalne i vertikalne gabarite, raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovnih ravni predmetnih stambenih zgrada označenih kao zgrada br.1 na kat.parc. br. 1899, zgrade br. 1 i 2 na kat.parc. br.1901, zgrade br.2 i 3 na kat.parc. br.1902, zgrade br.1 na kat.parc. br.1899” **(tačka br.3).**

“Pomoćni prizemni objekat označen kao zgrada 1 na katastarskoj parceli br.1902, moguće je obnoviti kao prizemni na osnovu prethodno sprovedenih istraživanja, a njegov položaj uskladiti sa zatečenim stanjem” **(tačka 9).**

“Prizemni objekat označen kao zgrada 1 na katastarskoj parceli br.1905, moguće je obnoviti na osnovu prethodno sprovedenih istraživanja, a njegov položaj i horizontalne gabarite predvidjeti i uskladiti sa zatečenim stanjem” **(tačka 10).**

PUP-om opštine Kotor definisane 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.

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 dostavljeno idejno rješenje, prema Izjavi projektanta i izloženim podacima koji su potkrepljeni fotografijama postojećeg stanja, utvrđuje se da je predmet projekta rekonstrukcija postojećih objekata u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita (prema zatečenom stanju), pri čemu se predviđa nova organizacija unutrašnjeg prostora, i u manjoj mjeri izmjena spoljnog izgleda (uvode se manji prozori na zadnjoj fasadi kod objekta 1, otvaraju zazidani prozori na bočnoj i prednjoj fasadi na istom objektu, planira zaziđivanje vrata na objektu 4, i izvođenje krova na svim objektima).

Projektom je predviđeno rješenje rekonstrukcije objekata na sljedeći način:

Stambeni objekat br. 1 čine tri zasebne jedinice, u gabaritima objekata označenih kao zgrada br.1 na k.p.1899, zgrada br.3 na k.p.1902 i zgrada br.1 na k.p.1901 K.O. Morinj (u obrazloženju konzervatorskih uslova ovi objekti su opisani kao dvije fizički jedinstvene zgrade, uz pretpostavku da je izvorna spratnost bila P+1+Pk). Prema projektu, spratnost objekta je **P+1+Pk**, površina gabarita je **168,01m²**, a bruto građevinska površina **413,54m²**.

Stambeni objekat br.2 je prikazan kao jedna cjelina, u gabaritima objekata označenih kao zgrada br.2 na k.p.1902 i zgrada br.2 na k.p.1901 K.O. Morinj (u obrazloženju konzervatorskih uslova ovi objekti su opisani kao dvojna stambena zgrada spratnosti P+1+Pk). Prema idejnom rješenju, površina gabarita objekta br.2 je **109,77m²**, a bruto građevinska površina iznosi **240,69m²**.

Pomoćni objekat br.3 na k.p.1902 je prizemni, bruto građevinske površine **27,71m²**.

Stambeni objekat br.4 na k.p.1905 je prizemni, bruto građevinske površine **86,29m²**.

Shodno izloženim podacima, ukupna površina pod objektima na predmetnoj lokaciji iznosi **391,78m²**, a ukupna bruto građevinska površina je **768,23m²**.

Pozicije i površine svih objekata naznačene su u idejnom rješenju prema zatečenom, snimljenom stanju.

Nakon sprovedenog postupka, a na osnovu izloženih podataka, konstatuje se da je projektom predviđena rekonstrukcija postojećih objekata **bez izmjene horizontalnih i vertikalnih gabarita** u odnosu na postojeće, odnosno izvorno stanje koje je definisano na osnovu terenskog istraživanja i detaljnog snimanja postojećeg stanja objekata, u skladu sa konzervatorskim uslovima. Shodno tome, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje rekonstrukcije postojećih objekata na lokaciji koju čine k.p.1898, k.p.1899, k.p.1900, k.p.1901, k.p.1902, k.p.1903, k.p.1904, k.p.1905, k.p.1906 i k.p.1907 K.O. Morinj u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br.

95/20), izrađeno od strane "Supernova Montenegro" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 06.01.2024.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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine preko ovog organa, taksirana sa 5,00 Eur-a administrativne takse.

VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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