



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-10-333/23-1294-4

Kotor, 12.01.2024.godine

Za: **Ristelić Veselin**
Jadranska 91, Dobrota,
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.1536/2 K.O. Dobrota 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.l.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-10-333/23-1294-4

Kotor, 12.01.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Ristelić Veselina za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na k.p.1536/2 K.O. Dobrota 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

DAJE SE Ristelić Veselinu **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na k.p. 1536/2 K.O. Dobrota I u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 10.01.2024.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-10-333/23-1294 od 06.06.2023. godine, ovom organu se obratio Ristelić Veselin sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na k.p.1536/2 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

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.



Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/20-18721 od 27.02.2023.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); Elaborat parcelacije izrađen od strane „Geomap“ d.o.o. Herceg Novi od 06.03.2018.god.; Izjava-Saglasnost UZZ 2436/2023 od 21.09.2023.god. ovjerena kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, u kojoj se navodi da je Pavićević Perica, sukorisnik k.p.1536/2 K.O. Dobrota I, saglasan da Ristelić Veselin izvrši rekonstrukciju objekta na k.p.1536/2 bez njegovih daljih odobrenja i saglasnosti; Mišljenje – saglasnost Uprave za saobraćaj – br.04-9877/3 od 07.11.2022.god. u kojoj stoji da je navedeni organ saglasan da se za potrebe kolskog prilaza stambenom objektu može uraditi prateći objekat potporni zid i parking prostor (u putnom pojasu Jadranske magistrale); kao i Zapisnik o izvršenim geodetskim radovima od 24.03.2022.god. sa skicom premjera, ovjeren od strane „Ras Company“ d.o.o. Budva. U idejnom rješenju je takođe priložen situacioni plan idejnog rješenja saobraćaja izrađenog od strane „S & I Projekt“ d.o.o. Podgorica od oktobra 2023.god., na koje je data saglasnost Uprave za saobraćaj.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 762 K.O. Dobrota I – Izvod od 20.09.2023.god. upisana k.p.1536/2 u sukorišćenju Pavićević Perice i Ristelić Veselina od po 1/2 prava, sa dvorištem površine 191m² i sa porodičnom stambenom zgradom br. 1 površine 56m², spratnosti P, u svojini Ristelić Veselina, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.1536/2 K.O. Dobrota I površine 247m², u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema navedenom planskom dokumentu, 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 zadati su sljedeći urbanistički parametri:

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

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, utvrđuje se da je predmet idejnog rješenja rekonstrukcija postojećeg prizemnog stambenog objekta br.1 na k.p.1536/2 K.O.Dobrota I, bruto građevinske površine **56,40m²**, bez izmjene horizontalnog i vertikalnog gabarita, u skladu sa izdatim uslovima. Rješenjem rekonstrukcije predviđena je promjena unutrašnjeg rasporeda prostorija, izmjena dijelova postojeće konstrukcije, kao i izmjena spoljnog izgleda. 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 br. 1 na k.p.1536/2 K.O. Dobrota I u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 10.01.2024.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.

Dostavljeno:

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

VD Glavnog gradskog
arhitekta

Serka Lazarević
Serka Lazarević, d.i.a.

