



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-0105-333/22-2566-9

Kotor, 18.01.2024.godine

Veza sa predmetom: UPI-10-333/23-447

Za: **Brkanović Sanja (za Brkanović Lidiju)**
Lomina br.39/9, Beograd, Srbija

Mangovska Biljana
Gančo Haddzipanzov br.38,
1126 Skopje, R.N. Macedonia

Mangovski Ivan
Bul. Koče Racina br.28/40,
1126 Skopje, R.N. Macedonia

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 objekta – ruševine porodične stambene zgrade br.2 na k.p.217 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-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), rješenje o saglasnosti i predmetno idejno rješenje objavljuju na internet stranici Opštine Kotor.

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-0105-333/22-2566-9

Kotor, 18.01.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Brkanović Lidije za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta – ruševine porodične stambene zgrade br.2 na k.p.217 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-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 Brkanović Lidiji **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta – ruševine porodične stambene zgrade br.2 na k.p.217 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ALL-ING" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 16.01.2024.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-10-333/22-2566 od 01.11.2022.godine, ovom organu se obratila Brkanović Lidija sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta – ruševine porodične stambene zgrade br.2 na k.p.217 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 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, v.d. Glavnog gradskog arhitekta je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, te je nakon upućenog Poziva za dopunu od 30.12.2022.god., i donijetog Rješenja br. UPI-10-333/23-447-2 od 20.07.2023.god. o priznavanju svojstva stranke u predmetnom postupku Mangovska Biljani i Mangovski Ivanu, suvlasnicima susjedne k.p.216 K.O. Dobrota I, na osnovu zahtjeva i izjašnjenja stranaka koja su dostavljena ovom organu putem elektronske komunikacije, i dopune zahtjeva od 16.01.2024.god., utvrdio sljedeće:

Za predmetnu lokaciju izdati su od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-6921 od 11.05.2022.god. shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br. 95/20). Sastavni dio UTU je Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-203/2022-3 od 04.05.2022.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, utvrđuje se da je u LN 1060 K.O. Dobrota I upisana k.p.217 u sukorišćenju Brkanović Lidije i Milošević Milice od po 1/2 obima prava, sa dvorištem površine 446m², zgradom za odmor (vikendicom) br.1 površine 54m², spratnosti P+1, u svojini Milošević Milice, i sa ruševinom porodične stambene zgrade br.2 površine 55m², spratnosti P, u svojini Brkanović Lidije, bez tereta i ograničenja.

U okviru idejnog rješenja priložena je Saglasnost UZZ 275/2022 od 16.09.2022.god.ovjerena kod notara Moštrokol Milice iz Kotora, u kojoj se navodi da je Milošević Milica, kao suvlasnik k.p.217 K.O. Dobrota I, saglasna da njena sestra, Brkanović Lidija, može na njihovoj suvlasničkoj parceli „izgraditi, nadograditi ili rekonstruisati postojeću ruševinu objekat br.2”, kao i da imenovana može da se upiše kao vlasnik pomenutog objekta bez njenog daljeg pitanja i saglasnosti.

Na osnovu izloženih činjenica utvrđeno je sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.217 K.O. Dobrota I površine 555m², u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20). Prema navedenom Planu, 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. Shodno tome, u urbanističko-tehničkim uslovima za predmetnu lokaciju sa namjenom stanovanje u odmaku 0-100m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti	iz: 0,3
(Maksimalna zauzetost parcele:	166,50m²)
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii: 0,8
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):	444,00m²
-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 objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran+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.

U vezi prethodnih uslova koji su definisani PUP-om opštine Kotor, u tački 2 Rješenja o konzervatorskim uslovima navodi se sljedeće:

“Nacrt urbanističko-tehničkih uslova sadrži generalne uslove za izgradnju novih objekata koji se ne mogu primjeniti na ovaj slučaj, koji je dio tradicionalnog niza (ravni krov, ‘povučeno’ potkrovlje, građevinska linija i sl.)”

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.

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;

-Ilikovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom izrade;

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojeće ruševine porodične stambene zgrade br.2 u smislu dogradnje i nadogradnje, projektovane spratnosti P+1. Nad postojećim gabaritom, koji se naslanja na granicu susjedne k.p.216 K.O. Dobrota I, predviđena je nadogradnja sprata bez smicanja i odstupanja od postojeće građevinske linije, čime su ispoštovane smjernice iz konzervatorskih uslova. Novi, dograđeni dio objekta prema dvorišnom dijelu parcele projektovan je na propisnom odstojanju, u skladu sa parametrima PUP-a opštine Kotor.

Na osnovu izloženih podataka, konstatuje se da projektovana površina gabarita objekta br.2 iznosi $66,70m^2$, i da je bruto građevinska površina $133,40m^2$. Kako u obračun ostvarenih parametara na parceli ulazi površina objekta br.1 čija je površina gabarita $54m^2$, a bruto građevinska površina $108m^2$, ukupna bruto građevinska površina objekata na parceli iznosi $241,40m^2$, ukupna površina zauzetosti je $120,70m^2$, ostvareni indeks izgrađenosti je $0,44$, a ostvareni indeks zauzetosti $0,22$. Objekat je dozvoljene visine, i u okviru građevinskih linija koje su definisane PUP-om opštine Kotor i konzervatorskim uslovima. Na osnovu izloženih činjenica, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta – ruševine porodične stambene zgrade br.2 na k.p.217 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „All-ING“ d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 16.01.2024.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, d. r. a.

Dostavljeno:

1. Brkanović Sanji (za Brkanović Lidiju), Lomina br.39/9, Beograd, Srbija
2. Mangovska Biljani
Gančo Haddzipanzov br.38, 1126 Skopje, R.N. Macedonia
3. Mangovski Ivanu
Bul. Koče Racina br.28/40, 1126 Skopje, R.N. Macedonia
4. U spise predmeta
5. a/a