



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-10-333/24-8-5

Kotor, 01.07.2024.godine

Za: **Pestorić Gojko**
Morinj b.b., Kotor

Pestorić Dragan
Morinj b.b., 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 lokaciji koju čini k.p.1344 K.O. Morinj, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20). Obavještavamo Vas da se u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, navedeno Rješenje i idejno rješenje na koje je data saglasnost objavljuje 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-10-333/24-8-5

Kotor, 01.07.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Pestorić Gojka, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1344 K.O. Morinj, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – 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 Pestorić Gojku **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1344 K.O. Morinj, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane „KOTOR-PROJEKT” AD Kotor, sa elektronskim potpisom od 28.06.2024.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-10-333/24-8 od 05.01.2024.godine, ovom organu se obratio Pestorić Gojko sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1344 K.O. Morinj, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20), izrađeno od strane „KOTOR-PROJEKT” AD 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 gradskog arhitekta.



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 priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/23-1510 od 03.05.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Uz zahtjev, i u dopunama predmeta, dostavljena je sljedeća dokumentacija: fotografije postojećeg stanja objekta; Izjava projektanta; Izjava geodetske organizacije „Geopremjer A&V“ d.o.o. Kotor od 23.09.2023.god.; grafički prilozi projekta postojeće kuće; plan intervencija; Saglasnost data od strane Pestorić Dragana, suvlasnika od 1/2 idealnog dijela na k.p.1344 K.O. Morinj, da Pestorić Gojko može rekonstruisati objekat u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, sa ovjerom potpisa kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, br. OV 4610/2023 od 07.12.2023.god.; Saglasnost data od strane Uljarević Branislava i Uljarević Vojislava, imalaca prava sukorišćenja od po 1/2 idealnog dijela na k.p.1355 K.O. Morinj, da Pestorić Gojko može nadograditi i rekonstruisati objekat na svojoj parceli 1344 K.O. Morinj, i da isti objekat može biti izgrađen na udaljenosti manjoj od 3m u odnosu na k.p.1355 K.O. Morinj, sa ovjerom potpisa kod notara Kaščelan Branke, br. OV 1604/2024 od 28.05.2024.god.; kao i prevod Saglasnosti date od strane Aleksandrovna Slavina Kire, vlasnika k.p.1345 K.O. Morinj, da Pestorić Gojko može modernizovati, rekonstruisati zgradu na svojoj parceli 1344 K.O. Morinj, i izgraditi zgradu na udaljenosti manjoj od 3m od parcele 1345 K.O. Morinj, sa ovjerom notara I.D. Krupnove, notarski okrug – Moskva, QR-kod: 13.457.677, sa ovjerom tumača za ruski jezik, Krstajić Milijane iz Podgorice, od 17.06.2024.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 225 K.O. Morinj - Prepis od 08.05.2024.god. upisana k.p.1344 u sukorišćenju Pestorić Dragana i Pestorić Gojka od po 1/2 obima prava, dijelom kao livada 3.klase površine 104m², a dijelom kao dvorište površine 500m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom spratnosti P+1, površine 99m², u susvojini Pestorić Dragana i Pestorić Gojka od po 1/2 obima prava, bez tereta i ograničenja.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.1344 K.O. Morinj površine **703m²** (u projektu je uzeta u obzir površina prema Izjavi geodetske organizacije u kojoj stoji da je površina parcele prema grafičkim podacima **696m²**), u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema 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, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja, u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Površina lokacije prema izjavi geodetske organizacije: **696m²**

-Namjena - stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti iz: **0,35**

(Maksimalna zauzetost parcele: **243,60m²**)

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

-Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **696, 0m²**

-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 Kotor 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 Kotor 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.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koje omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

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;

-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 dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta br.1, projektovane spratnosti **P+1+Pk**, ostvarene bruto građevinske površine **413,53m²**, površine zauzetosti **156,90m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,59**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,22**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.1345 K.O.Morinj, u skladu sa navedenom saglasnošću susjeda. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1344 K.O. Morinj u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR-PROJEKT" AD Kotor sa elektronskim potpisom od 28.06.2024.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.

Napomena: Dalju izradu tehničke dokumentacije vršiti u skladu sa Zakonom 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), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.44/18 i 43/19), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata.

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. Pestorić Gojko, Morinj b.b., Kotor
2. Pestorić Dragan, Morinj b.b., Kotor
3. U spise predmeta
4. a/a

VD Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.l.a.

