



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-10-333/24-424-3

Kotor, 18.07.2024.godine

Veza sa predmetom br. **UPI-0105-333/22-929 od 29.04.2022.god.**

Za: „WTC Company” d.o.o. Kotor
Risan b.b.
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) na lokaciji koju čini k.p. 83 K.O. Kostanjica, u obuhvatu PUP-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-10-333/24-424-3

Kotor, 18.07.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „WTC Company“ d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) na k.p.83 K.O.Kostanjica, na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 i 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

MIJENJA SE Rješenje br. UPI-0105-333/22-929-3 od 02.09.2022.godine izdato od strane ovog organa, i **daje se** „WTC Company“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) na k.p.83 K.O.Kostanjica, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.List Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "FETH STUDIO" d.o.o. Rožaje, sa elektronskim potpisom od 05.07.2024.god. u 11:20:04+02'00', 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.

O b r a z l o ž e n j e:

Rješenjem br. UPI-0105-333/22-929-3 od 02.09.2022.godine od strane ovog organa data je saglasnost „WTC Company“ d.o.o. Kotor na Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) na k.p.83 K.O.Kostanjica, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.List Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "FETH STUDIO" d.o.o. Rožaje, sa elektronskim potpisom od 18.08.2022.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.

Nakon donošenja navedenog Rješenja, „WTC Company“ d.o.o. Kotor obratilo se ovom organu zahtjevom br. UPI-10-333/24-424 od 07.03.2024.godine za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje predmetnog objekta.



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, ovaj organ je izvršio uvid u izmijenjeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/21-16218 od 14.12.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u Opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20), kao i Saglasnost za prekoračenje građevinske linije prema k.p.79 K.O. Kostanjica, izdata od strane Sekretarijata za imovinsko-pravne poslove Opštine Kotor, br: R. 16/24 od 09.02.2024.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 117 – Prepis od 03.06.2024.god. upisana k.p.83 K.O. Kostanjica sa objektom br.1 (zgrada u turizmu) gabaritne površine 96m², i sa dvorištem površine 391m², u korišćenju „WTC Company“ d.o.o. Kotor, sa zabilježbom Rješenja o legalizaciji bespravnog objekta Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj UP/I 0303-3854/18-4 od 29.09.2020.god.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p. 83 K.O. Kostanjica površine **487m²**, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20). Projektom se predviđa rekonstrukcija postojećeg objekta koji posjeduje rješenje o legalizaciji, u skladu sa članom 167 stav 2 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). 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 0-100m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: mješovita

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**

(Maksimalna zauzetost parcele: **194,80m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P=487,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+2**

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.

Maksimalna visina objekta prema UTU:

Za spratnost **P+2** sa kosim krovom maksimalna visina objekta je **13,5m**, visina do vijenca **11,5m**.

Za spratnost **P+2** sa ravnim krovom maksimalna objekta je **12m**.

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 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.

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 izmijenjeno idejno rješenje, utvrđuje se da su u odnosu na rješenje na koje je data saglasnost ovog organa od 02.09.2022.god. izvršene izmjene materijalizacije dijela fasadnih površina, rješenja krova, rješenja lođe na prednjoj strani objekta, i u izvjesnoj mjeri horizontalnog i vertikalnog gabarita, u cilju poboljšanja funkcionalnosti objekta. Prema izloženim podacima, konstatuje se da je projektom predviđena rekonstrukcija sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) projektovane spratnosti **P+2**, ostvarene bruto građevinske površine **472,51m²**, površine pod objektom **163,64m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,97** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,34**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.79 K.O. Kostanjica, u skladu sa navedenom saglasnošću Sekretarijata za imovinsko-pravne poslove Opštine Kotor.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta (zgrade u turizmu) na k.p.83 K.O.Kostanjica, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.List Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "FETH STUDIO" d.o.o. Rožaje, sa elektronskim potpisom od 05.07.2024.god. u 11:20:04+02'00', **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.i.a.

Dostavljeno:

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