



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-10-333/23-3205-6

Kotor, 29.01.2025.godine

Za: **Džunić Zoran**
(za Najjar Charles-a, po punomoćju)

[Redacted]
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećih objekata na lokaciji koju čine k.p.258, k.p.259/2 i dio k.p.98/1 K.O. Risan I u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. 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-10-333/23-3205-6

Kotor, 29.01.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Najjar Charles, preko punomoćnika, Džunić Zorana, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećih objekata na lokaciji koju čine k.p.258, k.p.259/2 i dio k.p.98/1 K.O. Risan I u obuhvatu PUP-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 i 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 na ime Najjar Charles **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećih objekata na lokaciji koju čine k.p.258, k.p.259/2 i dio k.p.98/1 K.O. Risan I u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 23.01.2025.god. u 13:40:01+01'00', 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.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/23-3205 od 29.12.2023.godine, ovom organu se obratio Najjar Charles preko punomoćnika, Džunić Zorana, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećih objekata na lokaciji koju čine k.p.258, k.p.259/2 i dio k.p.98/1 K.O. Risan I u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U toku postupka stranka je dostavila prevod Punomoćja za zastupanje na ime Džunić Zorana, ovjeren od strane sudskog prevodioca za engleski i italijanski jezik, Valentine Korać iz Beograda, br. prot. 137/8883/24 od 19.09.2024.god.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ – br.64/17, 44/18, 063/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su između ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-2221 od 31.08.2022.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 ovjerena od strane Notary Public in Baabdash, Rayan Anis Aloud HDAIFE, od 09.11.2024.god., data od strane Đurović Vladimira, vlasnika k.p.259/1 K.O. Risan I, da se objekti br.1 i 2 koji se nalaze na k.p.259/2 K.O. Risan I, a koji se naslanjaju na k.p.259/1, mogu rekonstruisati u skladu sa potrebama vlasnika navedene parcele, i da se bazen koji se planira na k.p.98/1 K.O. Risan I može približiti granici k.p.259/1 na udaljenosti manjoj od 3 metra.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 660 K.O. Risan I - Prepis od 02.12.2024.god. upisana k.p.98/1 djelom kao šume 2. klase površine 4122m², sa ruševinom porodične stambene zgrade br.1 površine 64m², i sa ruševinom porodične stambene zgrade br.2 površine 63m², i k.p.258 kao dvorište površine 46m², sa ruševinom porodične stambene zgrade br.1 površine 86m², u svojini Najjar Charles-a. Takođe se utvrđuje da je u LN 691 K.O. Risan I - Prepis od 02.12.2024.god. upisana k.p.259/2 djelom kao dvorište površine 18m², sa ruševinom porodične stambene zgrade br.1 površine 54m², i sa ruševinom pomoćne zgrade br.2 površine 4m², u svojini Najjar Charles-a.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.258, k.p.259/2 i dio k.p.98/1 K.O. Risan I, ukupne površine **1840m²**, 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 censure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

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

(Maksimalna zauzetost parcele: **644m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **1840m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk** (ili postojeća, prema konzervatorskim uslovima), uz mogućnost izgradnje podruma.

-Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije – ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

-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 gabariti i kaskadna gradnja:

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 sa prizemnom etažom iznosi 8m. Navedenu pauzu po mogućstvu koristiti za sadnju visokog zelenila.

Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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.

Prema PUP-u opštine Kotor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, 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, na osnovu datih podataka i priložene Izjave projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećih objekata u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita, grupisani u dva objekta, gdje je objekat **A** spratnosti **P+2**, a objekat **B** spratnosti **P**, u skladu sa postojećim stanjem, ukupne bruto građevinske površine **516,14m²**, površine pod objektima **275,86m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,28**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,15**, dozvoljene visine, i u okviru postojećih građevinskih linija. Osim navedenih intervencija, na lokaciji je predviđen bazen na manjoj udaljenosti od propisane od granice susjedne k.p.259/1 K.O. Risan I, u skladu sa priloženom saglasnošću susjeda.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećih objekata na lokaciji koju čine k.p.258, k.p.259/2 i dio k.p.98/1 K.O. Risan I u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 23.01.2025.god. u 13:40:01+01'00', **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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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