



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-10-333/24-1552-7

Kotor, 27.02.2025.godine

Za: **Milović Mateja**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta broj 2 na lokaciji koju čini k.p.1552/1 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.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-10-333/24-1552-7

Kotor, 27.02.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Marsenić Mirjane i Marinković Marije, podnijetom u korist Milović Mateje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta broj 2 na lokaciji koju čini k.p.1552/1 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 Milović Mateji **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta broj 2 sa nadogradnjom sprata na lokaciji koju čini k.p.1552/1 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 26.02.2025.god. u 12:23:04+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-10-333/24-1552 od 17.06.2024.godine, ovom organu su se obratile Marsenić Mirjana i Marinković Marija sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta broj 2 na lokaciji koju čini k.p.1552/1 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U toku postupka, ovom organu su pristupile Marsenić Mirjana i Marinković Marija, i dale izjavu na zapisnik da su zahtjev podnijele u korist prisutnog Milović Mateje, da su u potpunosti saglasne sa rekonstrukcijom postojećeg objekta označenog kao zgrada broj 2 na k.p.1552/1 K.O. Dobrota I, i da sva dokumentacija glasi na Milović Mateju, koji time rješava stambeno pitanje.

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 dostavljeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/23-21021 od 19.10.2023.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). U toku postupka dostavljena je Saglasnost za sticanje prava svojine nadogradnjom, ovjerena kod notara Moštrokol Milice iz Kotora, UZZ br.266/2024 od 25.09.2024.god., u kojoj se navodi da su Marsenić Mirjana i Marinković Marija saglasne da Milović Mateja može steći pravo svojine nadogradnjom na objektu br.2 na k.p.1552/1 K.O. Dobrota I koji je u njihovoj susvojini, sa čime je takođe saglasna i Kalezić Berislava, vlasnik susjedne k.p.1546 K.O. Dobrota I. U dopuni zahtjeva takođe je dostavljena Saglasnost za sticanje prava nadogradnjom, ovjerena kod notara Moštrokol Milice, UZZ br.273/2024 od 03.10.2024.god., u kojoj se navodi da je vlasnik PD3 u objektu br.1 na k.p.1552/1 K.O. Dobrota I, Milović Vladimir, saglasan da njegov brat, Milović Mateja, može steći pravo svojine nadogradnjom objekta br.1 na istoj parceli.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 561 K.O. Dobrota I upisana k.p.1552/1 u sukorišćenju Marinković-Milović Marije i Marsenić Mirjane od po 1/2 obima prava, djelom kao livada 2.klase površine 90m², a djelom kao dvorište površine 500m², sa porodičnom stambenom zgradom površine 152m², čiji su posebni dijelovi u susvojini Marinković-Milović Marije i Marsenić Mirjane od po 1/2 obima prava (PD1, PD2), i u svojini Milović Vladimira (PD3), i sa poslovnim objektom br.2 površine 59m², spratnosti P, u susvojini Marinković-Milović Marije i Marsenić Mirjane, od po 1/2 obima prava.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.1552/1 K.O. Dobrota I površine **801m²**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Projektom se predviđa rekonstrukcija postojećeg poslovnog objekta br.2 sa nadogradnjom sprata na kojem je planirana jedna stambena jedinica. Prema PUP-u opštine Kotor, 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 sa namjenom stanovanje u odmaku 0-100m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti	iz: 0,3
(Maksimalna zauzetost parcele:	240,3m²)
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii: 0,8
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):	640,8m²
-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.

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 dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta br.2, projektovane spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **110,17m²**, i dozvoljene visine. Kako se na predmetnoj lokaciji nalazi i stambeni objekat br.1 površine gabarita **152m²**, spratnosti **Su+P+1+Pk**, ukupna bruto građevinska površina objekata na lokaciji prema izloženim podacima iznosi **640,27m²**, površina zauzetosti **226,0m²**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti je **0,80**, i ostvareni indeks zauzetosti **0,28**. Nadograđeni sprat objekta br.2 je u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.1546 K.O. Dobrota I, 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 objekta broj 2 na lokaciji koju čini k.p.1552/1 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 26.02.2025.god. u 12:23:04+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.

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, uz poštovanje ustanovljene službenosti prolaza koja je upisana u LN 561 K.O. Dobrota I (UZZ br.326/2016 od 29.07.2016.god.).

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