



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-10-333/24-2166-5

Kotor, 03.03.2025.godine

Za: **Fistrič Tamara**
[Redacted]
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čine k.p.263 i k.p.264 K.O. Muo 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-10-333/24-2166-5

Kotor, 03.03.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Fistrič Tamare za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čine k.p.263 i k.p.264 K.O. Muo 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:

R J E Š E N J E

DAJE SE Fistrič Tamari **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čine k.p.263 i k.p.264 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "MODULOR" d.o.o.Kotor sa elektronskim potpisom od 12.02.2025.god. u 10:14:02+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.

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/24-2166 od 05.08.2024.godine, ovom organu se obratila Fistrič Tamara sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čine k.p.263 i k.p.264 K.O. Muo 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, ovaj organ je izvršio uvid u dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/23-7373 od 15.12.2023.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), čiji je sastavni dio Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-969/2023-4 od 11.12.2023.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor; Rješenje o ispravci UTU, br. UP/I 03-333/23-7373-1 od 27.11.2024.god. u kojem su date koordinate prelomnih tačaka prema novom stanju granica između k.p.262 i k.p.264 K.O. Muo I po osnovu Rješenja o sklapanju sudskog poravnania Posl.br. Rs-163/24 od 23.10.2024.god.; Saglasnost UZZ 292/2024 od 23.04.2024.god. ovjerena kod notara Knežević Verice iz Kotora, u kojoj se navodi da je Janković Mileva, vlasnik susjedne k.p.262 K.O. Muo I, saglasna da objekat na k.p.263 i k.p.264 K.O. Muo I, odnosno buduće stepenište u okviru istog objekta može biti na udaljenosti manjoj od 3m u odnosu na k.p.262 K.O. Muo I.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da su u LN 157 K.O. Muo I – Prepis od 10.02.2025.god. upisane k.p.263 i k.p.264 u korišćenju Fistrič Tamare, da je na k.p.263 upisano dvorište površine 58m² i porodična stambena zgrada br. 1 površine 60m² u svojini istog lica, i da je k.p. 264 upisana kao njiva 3.klase površine 256m².

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.263 i k.p.264 K.O. Muo I, ukupne površine **374m²**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Projektom se predviđa rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta u okviru postojećeg vertikalnog gabarita, sa dogradnjom stepeništa i ulaznog prostora. 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:	112,20m²)
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii: 0,8
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):	299, 20m²
-Maksimalna spratnost objekta:	postojeća - u skladu sa konzervatorskim uslovima
-Maksimalna visinska kota objekta:	postojeća - u skladu sa konzervatorskim uslovima

-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.

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 dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta br.1 u okviru postojećeg vertikalnog gabarita, spratnosti **P+2+Pk** (u skladu sa konzervatorskim uslovima), bruto građevinske površine **252,46m²**, površine zauzetosti **71,37m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,67**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,19**, i dozvoljene visine. Dograđeni dio objekta (ulazni prostor, ostava i stepenište) je na manjoj udaljenosti od 3m od granice k.p.262 K.O. Muo 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 postojećeg stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čine k.p.263 i k.p.264 K.O. Muo I u zahvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "MODULOR" d.o.o.Kotor sa elektronskim potpisom od 12.02.2025.god. u 10:14:02+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.

VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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