



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-0105-333/22-2861-4

Kotor, 27.08.2024.godine

Za: **VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR doo**  
Škaljari 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 administrativne zgrade na dijelu k.p.740/2 Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – 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-0105-333/22-2861-4

Kotor, 27.08.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koje je podnijelo „Vodovod i kanalizacija d.o.o.“ Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije administrativne zgrade na dijelu k.p.740/2 Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-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

**I - DAJE SE** „Vodovod i kanalizacija d.o.o.“ Kotor **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije administrativne zgrade na dijelu k.p.740/2 Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20) - projektna mjera KO7 u okviru projekta „Crna Gora - Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Jadranskoj obali”, faza V, komponenta 2 - ovjereno od strane "PRO-ING TRADE" d.o.o. Budva i "AE STUDIO" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 27.05.2024.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.

**II –** Do prijave gradnje potrebno je pribaviti dokumentaciju kojom se potvrđuje da se predmetni objekat ustupa na korišćenje „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Kotor.

### O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-0105-333/22-2861 od 27.12.2022.godine, ovom organu se obratilo „Vodovod i kanalizacija d.o.o.“ Kotor sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije administrativne zgrade na k.p.740/2 Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – 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 3000m<sup>2</sup> 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. 03-333/23-12757 od 17.08.2023.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).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 172 K.O. Škaljari I - Izvod od 19.08.2024.god. upisana k.p.740/2 kao zemljište u privrednu zgradu površine 711m<sup>2</sup>, sa poslovnom zgradom u vanprivredi naznačenom kao objekat br.1 površine 234m<sup>2</sup>, u svojini Crne Gore, u raspolaganju Opštine Kotor, bez tereta i ograničenja.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini dio k.p.740/2 K.O. Škaljari I površine 666m<sup>2</sup>, u zahvatu PUP-a i GUR-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 rekonstrukciju postojećeg objekta na predmetnoj lokaciji koja se nalazi u zoni centralne djelatnosti u odmaku 100-1000m, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti	iz:	<b>0,4</b>
(Maksimalna zauzetost parcele:		<b>266,40m<sup>2</sup></b> )
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii:	<b>1</b>
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):		<b>666,0m<sup>2</sup></b>
-Maksimalna spratnost objekta:		<b>P+2</b>

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.

#### **Maksimalna visina objekata prema UTU:**

Za spratnost **P+2** sa kosim krovom maksimalna visina objekta je **13,50m**, visina do vijenca **11,50m**. Za spratnost **P+2** sa ravnim krovom maksimalna visina objekta je **12,0m**.

#### **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 postojeće administrativne zgrade spratnosti **P+1** u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita, sa razlikom koja nastaje dodavanjem termoizolacionog i završnog sloja fasade koji se postavlja radi poboljšanja energetske efikasnosti zgrade. Pored navedenog, planirane intervencije se odnose na promjenu unutrašnje organizacije, kao i na zamjenu instalacija, bravarije, stolarije, krovne konstrukcije i pokrivača, i drugih elemenata koji su oštećeni ili dotrajali, pri čemu se u manjoj mjeri mijenja spoljni izgled objekta. Prema izloženim podacima, projektovana bruto građevinska površina objekta iznosi **596,37m<sup>2</sup>**, površina pod objektom (u prizemlju) je **241,10m<sup>2</sup>**, dok je maksimalni gabarit (površina sprata) **355,27m<sup>2</sup>**. Ostvareni indeksi izgrađenosti i zauzetosti se povećavaju u odnosu na postojeće stanje zbog dodavanja termoizolacionog sloja i završnog premaza na fasadi. Objekat je dozvoljene (postojeće) visine, i u okviru postojećih građevinskih linija.

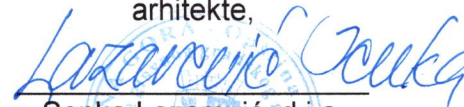
Nakon sprovedenog postupka, a imajući u vidu da je Planom omogućena rekonstrukcija postojećih objekata u postojećim gabaritima, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije administrativne zgrade na dijelu k.p.740/2 Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), ovjereno od strane "PRO-ING TRADE" d.o.o. Budva i "AE STUDIO" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 27.05.2024.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 **tački I** dispozitiva Rješenja.

Budući da je predmetni objekat u svojini Crne Gore, u raspolaganju Opštine Kotor, do prijave gradnje potrebno je pribaviti dokumentaciju kojom se potvrđuje da se isti objekat ustupa na korišćenje „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Kotor. Shodno tome, a radi efikasnosti postupka, riješeno je kao u **tački II** dispozitiva 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