



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-10-333/24-68-4

Kotor, 27.08.2024.godine

Za: **Vujisić Slavko**
Ul. Dalmatinska br.148,
81000 Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1370 K.O. Morinj, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.





Br: UPI-10-333/24-68-4

Kotor, 27.08.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Vujisić Slavka, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1370 K.O. Morinj, u obuhvatu PUP-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

DAJE SE Vujisić Slavku **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1370 K.O. Morinj, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "KOTOR-PROJEKT" AD Kotor, sa elektronskim potpisom od 23.08.2024.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.

Obrazloženje:

Aktom br UPI-10-333/24-68 od 18.01.2024.godine, ovom organu se obratio Vujisić Slavko sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1370 K.O. Morinj, u zahvatu PUP-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 arhitekta.

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 priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-17158 od 09.08.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Uz dopunjeno idejno rješenje, pored ostalog je dostavljena sljedeća dokumentacija: Fotografije postojećeg stanja objekta; Izjava projektanta; Izjava o tačnoj lokaciji geodetske organizacije „Geopremjer A &V“ d.o.o. Kotor od 08.04.2024.god., u kojoj se navodi da površina lokacije prema grafičkim podacima iznosi 234m²; Izjava - Saglasnost ovjerena kod notara Kaščelan Branke iz Kotora - UZZ 1289/2023 od 30.05.2023.god., data od strane Akay Naz i Terimer Yalcin-a, suvlasnika objekta broj 1 na k.p.1369 K.O.Morinj, da Vujisić Slavko može rekonstruisati objekat na parceli 1370 K.O. Morinj, a koji se naslanja na njihov objekat; Saglasnost data od strane Berberović Luke i Berberović Slobodana, vlasnika objekta br.1 na k.p.1371 K.O. Morinj, i suvlasnika k.p.1373 K.O. Morinj, da se objekat br.1 na k.p.1370 K.O. Morinj, koji je na rastojanju manjem od 3m od granice k.p.1373, i čiji se spoljni bočni zid dodiruje sa spoljnim zidom njihovog objekta na k.p.1371, može rekonstruisati u skladu sa dobijenim UT uslovima, sa ovjerom potpisa kod notara Kaščelan Branke – OV-2603/2024 od 06.08.2024.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 470 K.O. Morinj - Prepis od 08.05.2024.god. upisana k.p.1370 kao pašnjak 3.klase površine 207m², sa porodičnom stambenom zgradom površine 58m², u svojini Vujisić Slavka, bez tereta i ograničenja. Dalje se utvrđuje, uvidom u podatke preuzete sa internet stranice istog organa, da su u LN 20 K.O. Morinj upisane k.p.1371 i k.p.1373 u sukorišćenju Berberović Luke i Berberović Slobodana od po 1/2 obima prava, sa upisanom porodičnom stambenom zgradom br.1 na k.p.1371, čiji su posebni dijelovi u svojini Berberović Luke (PD1 i PD2), i Berberović Slobodana (PD3 i PD4). Takođe se utvrđuje da je u LN 19 K.O. Morinj upisana k.p.1369 sa dvorištem i porodičnom stambenom zgradom br.1, sve u susvojini Akay Ali Naz i Terimer Hasan Yalcin, od po 1/2 obima prava.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.1370 K.O. Morinj površine 265m² (u projektu je usvojena površina lokacije prema Izjavi geodetske organizacije – 234m²) 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, u Urbanističko-tehničkim uslovima koji su izdati za rekonstrukciju postojećeg objekta sa nadogradnjom potkrovlja, na predmetnoj lokaciji koja se nalazi u zoni naselja, u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti iz: **postojeći**
(Maksimalna zauzetost parcele: **postojeći**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti ii: **do postignute dozvoljene spratnosti**

-Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **do postignute dozvoljene spratnosti**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

Dozvoljena spratnost objekta data je na osnovu preuzimanja postojećih fizičkih struktura i naslijeđene urbane matrice, sa mogućnošću adekvatnih interpolacija uz maksimalno uvažavanje ambijenta i održivog razvoja (UTU, tačka 7.2.).

-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 svjetla 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. suterena+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 svjetlijim 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, koje je prema navodima iz obrazloženja rješenja urađeno uz konsultacije sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu izloženih podataka i Izjave projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta projektovane spratnosti **P+1+Ps**, bruto građevinske površine **168,05m²**, površine zauzetosti **65,85m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,71**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,28**, i dozvoljene visine. Projektom je predviđeno lagano metalno stepenište sa zadnje strane objekta, koje u konstruktivnom smislu i vizuelno ne opterećuje postojeći objekat, pa u tom dijelu projektovani gabarit odstupa u odnosu na postojeći. Budući da je za rekonstrukciju objekta data saglasnost susjeda, kao i da ostvareni parametri ne prelaze maksimalne vrijednosti koje su definisane Planom za tu zonu i namjenu, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1370 K.O. Morinj u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR-PROJEKT" AD Kotor sa elektronskim potpisom od 23.08.2024.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 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), Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“ – br.66/23, 113/23 i 12/24), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata.

Prilikom dalje razrade tehničke dokumentacije potrebno je na adekvatan način riješiti kolski prilaz i prostor za parkiranje..

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