



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-10-333/23-3199-2

Kotor, 03.09.2024.godine

Za: [REDACTED]
(za Čulić Iva, po punomoćju)
[REDACTED]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.337 i dio k.p.340/15 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-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-10-333/23-3199-2

Kotor, 03.09.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Čulić Ivo, preko punomoćnika [REDACTED] za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.337 i dio k.p.340/15 K.O. Strp, 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 Čulić Ivu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.337 i dio k.p.340/15 K.O. Strp (što odgovara novom stanju k.p.337 naznačenom u Elaboratu parcelacije br.64/23 od 02.10.2023.god. geodetske organizacije „Geodata“ d.o.o. Herceg Novi), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "STUDIO GRAD" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 27.08.2024.god. u 11:09:40+02'00' 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-10-333/23-3199 od 29.12.2023.godine, ovom organu se obratio [REDACTED], punomoćnik Čulić Iva, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.337 i dio k.p.340/15 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20). U dopuni zahtjeva dostavljeno je Punomoćje sa ovjerom potpisa od strane notara Aleksandre Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog, broj: OV 528/2024 od 13.02.2024.god., u kojem se navodi da Čulić Ivo opunomoćuje [REDACTED] da ga zastupa kod Glavnog gradskog arhitekta i preda idejno rješenje za gradnju stambenih objekata na k.p.337 i k.p.340/15 K.O. Strp, te preuzima sve druge pravne radnje pred opštinskim i državnim organima u Crnoj Gori.

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. 03-333/21-14539-1 od 25.06.2024.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20); Saobraćajna saglasnost br. 04-2236/2 od 27.02.2024.god. izdata od strane Uprave za saobraćaj; Idejno rješenje, građevinski projekat – saobraćaj izrađeno od strane „Lot Inženjering“ d.o.o. Podgorica od februara 2024.god.; kao i Elaborat parcelacije broj: 64/23 od 02.10.2023.god. izrađen od strane „GEODATA“ d.o.o. Herceg Novi, kojim se vrši parcelacija k.p.337 K.O. Strp površine 706m² i k.p.340/15 K.O. Strp površine 299m², pri čemu nastaje k.p.337 površine 898m² (predmetna lokacija) i k.p.340/15 površine 107m².

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da navedena parcelacija nije sprovedena u katastarskom operatu, te da je u LN 150 K.O. Strp – Prepis od 15.04.2024.god. upisana k.p.337 kao pašnjak 3.klase površine 672m² i garaža površine 34m², i k.p.340/15 kao šume 3.klase površine 299m², u korišćenju Čulić Iva, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini dio k.p.337 i dio k.p.340/15 K.O. Strp ukupne površine **898m²** (što odgovara novom stanju k.p.337 naznačenom u Elaboratu parcelacije br.64/23 od 02.10.2023.god. geodetske organizacije „Geodata“ d.o.o. Herceg Novi), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20). Shodno planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom naselje u odmaku 0-100m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti	iz:	0,3
(Maksimalna zauzetost parcele:		269,40m²)
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii:	0,8
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):		718,40m²
-Maksimalna spratnost objekta:		P+1+Pk

sa mogućnošću 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 proračun 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:

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 Kotor 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 Kotor 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.

Podzemna građevinska linija (GL0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građevinske linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata).

Prema PUP-u opštine Kotor, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koje omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Takođe, 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 tonaliteta, 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 i dostavljenoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja stambenog objekta spratnosti **Po+P+1+Pk**, bruto građevinske površine **713,53m²**, površine zauzetosti **263,72m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,79**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,29**, dozvoljene visine, i u okviru zadatah građevinskih linija. Na osnovu izloženog se konstatuje da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.337 i dio k.p.340/15 K.O. Strp (što odgovara novom stanju k.p.337 naznačenom u Elaboratu parcelacije br.64/23 od 02.10.2023.god. geodetske organizacije „Geodata“ d.o.o. Herceg Novi), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20), izrađeno od strane „STUDIO GRAD“ d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 27.08.2024.god. u 11:09:40+02'00', **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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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