



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-10-333/23-2985-7

Kotor, 27.12.2024.godine

Za: **adv. Aprcović Željko**
(za Nikčević Luku, po punomoćju)
Šuranj, Zgrada Lovćen osiguranja,
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A, B i C na lokaciji koju čine k.p.385/4, k.p.412/1, k.p.412/2, k.p.413/2, k.p.379/2, k.p.380/2, i dio k.p.380/1 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-10-333/23-2985-7

Kotor, 27.12.2024.godine



VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Nikčević Luke za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A, B i C na lokaciji koju čine k.p.385/4, k.p.412/1, k.p.412/2, k.p.413/2, k.p.379/2, k.p.380/2, i dio k.p.380/1 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:

R J E Š E N J E

DAJE SE Nikčević Luki **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A, B i C** na lokaciji koju čine k.p.385/4, k.p.412/1, k.p.412/2, k.p.413/2, k.p.379/2, k.p.380/2, i dio k.p.380/1 K.O. Strp (koji odgovara k.p.380/4 označenoj u Elaboratu parcelacije br.119/24 od 10.12.2024.god. geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 27.12.2024.god. u 10:19:44+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-10-333/23-2985 od 30.11.2023.godine, ovom organu se obratio Mićković Ivan, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.385/4, k.p.412/1, k.p.412/2, k.p.413/2, k.p.379/2, k.p.380/2, i dio k.p.380/1 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20). U toku postupka, došlo je do promjene vlasništva na k.p.385/4, k.p.379/2, k.p.380/2, k.p.412/1, k.p.412/2, k.p.413/2 K.O. Strp, te je dopuna predmetne dokumentacije dostavljena od strane sadašnjeg vlasnika navedenih parcela, Nikčević Luke, preko punomoćnika, adv. Aprcović Željka.

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. 03-333/24-5125 od 09.07.2024.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); Saobraćajno-tehnički uslovi Uprave za saobraćaj Crne Gore, br. 04-8755/2 od 01.08.2024.god.; Punomoćje od 20.02.2024.god., dato Advokatu Aprcović Željku od strane Nikčević Luke za zastupanje u postupku; Zapis o potvrdi privatne isprave – „Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti“, UZZ 814/2023 od 23.10.2023.god. ovjeren kod notara Knežević Verice iz Kotora, čiji je predmet prodaja nepokretnosti upisanih u LN 228, LN 194 i LN 199 K.O.Strp od strane prodavca Mićković Ivana, u korist kupca Nikčević Luke; Izjava-Saglasnost UZZ br. 2168/2024 od 28.10.2024.god. ovjerena kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, u kojoj se navodi da Bigović Pero, Niković David i Niković Slađana, kao sukorisnici 1/3 idealnog dijela k.p.380/1 K.O. Strp, daju saglasnost na predloženo idejno rješenje projekta Nikčević Luke iz Nikšića, za buduću gradnju na dijelu navedene katastarske parcele koji je sastavni dio lokacije na kojoj investitor planira izgradnju novih objekata stambene namjene i rekonstrukciju postojećeg; Elaborat parcelacije br.13123 od 10.02.2023.god. geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat čiji je predmet parcelacija k.p.385/4, k.p.379/2, k.p.380/2, k.p.412/1, k.p.412/2, k.p.413/2 K.O. Strp; kao i Elaborat parcelacije br.119/24 od 10.12.2024.god. geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat kojim se vrši parcelacija k.p.380/1 K.O. Strp.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, od 27.11.2024.god., i preuzete sa sajta istog organa na dan izdavanja rješenja, utvrđuje se da je u katastarskom operatu izvršena parcelacija k.p.385/4, 412/1, k.p.412/2, k.p.413/2, k.p.379/2 i k.p.380/2 K.O. Strp, a da parcelacija k.p.380/1 nije sprovedena, te da je u LN 93 K.O. Strp upisana k.p.380/1 kao šume 3.klase površine 1233m², u sukorišćenju Niković Davida, Bigović Pera i Niković Slađane od po 1/3 obima prava, da je u LN 228 K.O. Strp upisana k.p.385/4 kao građevinska parcela površine 627m², u svojini Nikčević Luke bez tereta i ograničenja, da su u LN 199 K.O. Strp upisane k.p.379/2 kao građevinska parcela površine 25m², k.p.380/2 kao građevinska parcela površine 15m², k.p.412/2 kao građevinska parcela površine 364m², i k.p.413/2 kao građevinska parcela površine 135m², u korišćenju Nikčević Luke, bez tereta i ograničenja, kao i da je u LN 194 K.O. Strp upisana k.p.412/1 kao dvorište površine 251m², sa porodičnom stambenom zgradom površine 124m², u korišćenju Nikčević Luke, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.385/4, k.p.412/1, k.p.412/2, k.p.413/2, k.p.379/2, k.p.380/2 u cjelosti, i dio k.p.380/1 K.O. Strp (koji odgovara k.p.380/4 označenoj u Elaboratu br.119/24 od 10.12.2024.god. geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat), ukupne površine **1586m²** (prema podacima iz lista nepokretnosti i elaborata parcelacije), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20). Projektom je predviđena izgradnja dva nova stambena objekta (objekat A i B), i rekonstrukcija postojećeg objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima (označen kao objekat C). 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 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:		475,80m²)
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii:	0,8
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):		1268,80m²
-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. 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 i kaskadna gradnja:

-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.

Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi **8m**, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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.

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 priloženim Saobraćajno-tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj, građevinska linija prema državnom-magistralnom putu M-1 Lipci-Kotor definiše se na minimum **6m** od regulacione linije za nove objekte, dok je za postojeći objekat određena u skladu sa postojećim stanjem istog.

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 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 i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja stambenih objekata **A** i **B** spratnosti **Po+P+1+Ps**, i rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta **C** spratnosti **P+1+Pk**.

Projektovane površine su sljedeće:

-**Objekat A** je bruto građevinske površine **441,47m²**, površine gabarita **157,83m²**;

-**Objekat B** je bruto građevinske površine **441,47m²**, površine gabarita **157,83m²**;

-**Objekat C** je bruto građevinske površine **384,54m²**, površine gabarita **128,18m²**.

Prema izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi **1267,48m²** (bez garaže i pomoćnih prostorija u podrumu koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), površina zauzetosti je **443,84m²**, ostvoreni indeks izgrađenosti iznosi **0,8**, a ukupni ostvoreni indeks zauzetosti je **0,28**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A**, **B** i **C** na lokaciji koju čine k.p.385/4, k.p.412/1, k.p.412/2, k.p.413/2, k.p.379/2, k.p.380/2, i dio k.p.380/1 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 27.12.2024.god. u 10:19:44+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