



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-10-333/24-2586-5

Kotor, 13.01.2025.godine

Za: **Kujundžić Kosara**
(za Poček Mihaila, po punomoćju)

[Redacted signature]

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.3 u postojećim gabaritima na k.p.1021 K.O. Prčanj 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 Štrukć

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-10-333/24-2586-5

Kotor, 13.01.2025.godine



VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Poček Mihaila za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.3 u postojećim gabaritima na k.p.1021 K.O. Prčanj 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

DAJE SE Poček Mihailu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.3 u postojećim gabaritima na k.p.1021 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 12.12.2024.god. u 21:02:56+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-10-333/24-2586 od 19.09.2024.godine, ovom organu se obratio Poček Mihailo sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.3 na k.p.1021 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20). U dopuni zahtjeva priloženo je Punomoćje UZZ 940/2024 od 10.12.2024.god. ovjereno kod notara Knežević Verice, kojim Poček Mihailo opunomoćuje - ovlašćuje Kujundžić Kosaru za preduzimanje svih pravnih i tehničkih radnji potrebnih za realizaciju izgradnje/rekonstrukcije/adaptacije objekta br.3 na k.p.1021 K.O. Prčanj I.

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. 03-333/23-25866 od 31.05.2024.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) za rekonstrukciju u postojećim gabaritima objekta br.3 na k.p.1021 K.O. Prčanj I.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 189 K.O. Prčanj I - Prepis od 13.01.2025.god. upisana k.p.1021 kao dvorište površine 323m², u sukorišćenju Jovanović Krsta od 1/3 obima prava, Poček Mihaila od 1/4 obima prava, Jovanović Milana od 1/3 obima prava, i Ivović Zvonimira od 1/12 obima prava, sa evidentiranom porodičnom stambenom zgradom br.1 površine 186m², čiji su posebni djelovi u svojini Jovanović Krsta (PD1, PD2, PD4), Ivović Zvonimira (PD3, PD5, PD6, PD8 i PD9), i Jovanović Milana (PD7), sa ruševinom porodične stambene zgrade br.2 površine 33m² u svojini Jovanović Renate, i sa evidentiranom ruševinom porodične stambene zgrade br.3, spratnosti P+1, površine 49m², u svojini Poček Mihaila.

U toku postupka, ovom organu su pristupili Jovanović Krsto, Jovanović Milan i Ivović Zvonimir, i dali izjavu da su obaviješteni o predmetnom zahtjevu, i da su u potpunosti saglasni sa rekonstrukcijom objekta br.3 postojećeg na k.p.1021 K.O. Prčanj I. U dopuni zahtjeva je dostavljena i Izjava Jovanović Renate, vlasnika susjedne zgrade br.2 na istoj parceli, da je upoznata sa predmetnim zahtjevom i saglasna sa rekonstrukcijom postojećeg objekta br.3 na k.p.1021 K.O. Prčanj I, sa ovjerom potpisa kod notara Milene Jovović iz Zete, br. OV 4268/2024 od 03.12.2024.god.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmet idejnog rješenja je rekonstrukcija objekta br.3 u postojećim gabaritima na k.p.1021 K.O. Prčanj I, 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 sa namjenom stanovanje u odmaku 0-100m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti (Maksimalna zauzetost parcele:	iz:	postojeći postojeća)
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii:	postojeći
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):		postojeća
-Maksimalna spratnost objekta:		postojeća
-Maksimalna visina objekta:		postojeća

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 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;

U Rješenju o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-1094/2023-3 od 09.05.2024.god. izdatom od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, dodatno se definišu smjernice za oblikovanje i materijalizaciju:

-Sačuvati dispoziciju postojećeg objekta, horizontalni gabarit i visinu, raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovnih ravni (tačka 2);

-Rješenje krova predvidjeti u svemu prema zatečenom rješenjima i podacima na terenu; zadržati pozicije krovnih vijenaca zgrade (na mjestima gdje nedostaju predvidjeti rekonstrukciju krovnog vijenca od kamenih ploča, tzv. „kotala“), a za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu (tačka 3);

-Metode statičke sanacije predvidjeti uz mjere očuvanja i zaštite originalnih arhitektonskih karakteristika zgrade; neophodni armirano-betonski elementi (ojačanja) ne smiju biti vidni (tačka 4);

-Međuspratnu konstrukciju predvidjeti na položaju originalne (tačka 5);

-Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna rješenja (dvokrilni prozori i vrata sa podjelom na polja i škura puna ili sa griljama). Isključuje se upotreba plastificirane i eloksirane stolarije (tačka 7).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija stambenog objekta spratnosti **P+1** u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, bruto građevinske površine **98,0m²**, površine pod objektom **49,0m²**, dozvoljene visine, i u okviru postojećih građevinskih linija. Na osnovu izloženog, konstatuje se da urbanistički parametri na predmetnoj lokaciji ostaju postojeći.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.3 u postojećim gabaritima na k.p.1021 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 12.12.2024.god. u 21:02:56+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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević

Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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