



Crna Gora
Opština Kotor
Kabinet predsjednika Opštine
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/21-323-2

Kotor, 11.03.2021.godine

Za: „Braća Magud Grbalj”, d.o.o. Kotor

VD glavnog gradskog arhitekta opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „Braća Magud Grbalj” d.o.o. Kotor kojeg zastupa Stanko Magud, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na k.p.16, K.O. Pobrđe, na osnovu člana 87, 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), i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi sljedeće:

R J E Š E N J E

DAJE SE „Braća Magud Grbalj”, d.o.o. Kotor **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na k.p.16, K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG” – Opštinski propisi br. 95/20), izrađeno od strane „Ambijent MV” d.o.o. Budva, od 09.03.2021.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).

O b r a z l o ž e n j e:

Dana 17.02.2021. godine, „Braća Magud Grbalj” d.o.o. Kotor obratilo se ovom organu zahtjevom br. UPI 0105 – 333/21-323 za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na k.p.16, K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG” – Opštinski propisi br. 95/20), izrađeno od strane „Ambijent MV” d.o.o. Budva, od 09.03.2021. godine.

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), propisano je da:

Glavni državni arhitekta:

1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; 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 ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje poslova iz člana 87, stav 4, tačka 1 izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog 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 dostavljeno Idejno rješenje, čiji su sastavni dio Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/20-17736 od 18.01.2021. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ – Opštinski propisi br. 95/20), te utvrdio sljedeće:

Predmetna lokacija je k.p. 16, K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ – Opštinski propisi br. 95/20), površine 2784m². U navedenom planskom dokumentu date su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju u kojima stoji:

„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.“

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;

Za predmetnu k.p.16, K.O.Pobrđe prema navedenom planskom dokumentu važe sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**
- Maksimalna površina pod objektom: **1150,0m²**
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P=2874,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
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 obračun 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.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

Za spratnost P+2 maksimalna visina novih objekata je tri etaže bez obzira da li su to npr. suteran+prizemlje+1 etaža ili prizemlje+2 etaže.

Za spratnost P+2, maksimalna visina do vijenca je **12,10m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **14,10m**.

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.

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetazama, gdje se iste na visinama sa međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

Uvidom u priloženo idejno rješenje konstatuje se da su projektovane dvije lamele spratnosti **Po+P+2** ukupne bruto građevinske površine **2873,31m²**, površine pod objektom **1051,49m²**, sa indeksom izgrađenosti **1,0** i indeksom zauzetosti **0,36**, u okviru zadatih građevinskih linija.

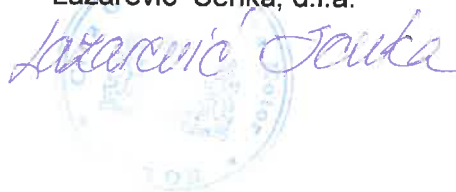
Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na k.p.16, K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ – Opštinski propisi br. 95/20), izrađeno od strane "Ambijent MV" d.o.o. Budva, od 09.03.2021. god. **usaglašeno** 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.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:

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.

S' poštovanjem,

VD Glavnog gradskog arhitekta
Lazarević Senka, d.i.a.



Dostavljeno:

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