



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-0105-333/21-1749-2

Kotor, 21.10.2021.godine

Za: **Piper Slavko**  
Truč b.b. Dobrota  
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p. 183/3 i k.p.183/4 K.O. Lješevići, koji je pokrenut na Vaš zahtjev br. UPI-0105-333/21-1749 od 09.09.2021.god.

S' poštovanjem,

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



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-0105-333/21-1749-2

Kotor, 21.10.2021.godine

VD glavnog gradskog arhitekta opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Piper Slavka i "Piper" d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.183/3 i k.p.183/4, K.O. Lješevići, 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** Piper Slavku i "Piper", d.o.o. Kotor **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.183/3 i k.p.183/4, K.O. Lješevići, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, od 20.10.2021.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 09.09.2021. godine, Piper Slavko, izvršni direktor "Piper" d.o.o. Kotor obratio se ovom organu zahtjevom br. UPI 0105 – 333/21-1749 za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.183/3 i k.p.183/4, K.O. Lješevići, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ – br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20), 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 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 u okviru kojeg je priložen notarski zapis UZZ br. 1134/2021 od 07.09.2021.god., ovjeren od strane notara Kaščelan Branke iz Kotora, u kojem se daje saglasnost od strane Piper Slavka kao suvlasnika k.p.182, k.p.183/3 i k.p.183/4, sve K.O. Lješevići, da se budući objekat koji će se graditi na k.p. 183/3 i k.p.183/4 po potrebi može približiti/ prisloniti uz ivicu k.p.182 K.O. Lješevići. Uvidom u katastarske podatke, izvod LN 376, K.O. Lješevići, utvrđuje se da su na k.p.182, k.p.183/3 i k.p.183/4, sve K.O. Lješevići upisani kao suvlasnici predmetne nepokretnosti "Piper" d.o.o. Kotor i Piper Slavko, izvršni direktor navedenog privrednog društva.

U okviru idejnog rješenja priloženi su Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-2899 od 12.08.2021., izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Na osnovu izloženih podataka utvrđuje se da predmetna lokacija obuhvata k.p.183/3 i k.p.183/4, K.O. Lješevići, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine 1630,0m<sup>2</sup>. U navedenom planskom dokumentu date su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju u kojima pored ostalog 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 lokaciju koja obuhvata k.p.183/3 i 183/4, K.O.Lješevići, prema urbanističko-tehničkim uslovima shodno PUP-u opštine Kotor važe sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**
  - Maksimalna zauzetost parcele: **652,0m<sup>2</sup>**
  - Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
  - Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P=1630,0m<sup>2</sup>**
  - Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
- sa mogućnošću izgradnje podruma.

-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.

Za spratnost P+2, maksimalna visina do vijenca je **12,10m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **14,10m**. (Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta.)

#### **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.

Uvidom u priloženo idejno rješenje, na osnovu datih podataka, konstatuje se da je projektovan poslovni objekat spratnosti **P+1**, ukupne bruto građevinske površine **1007,13m<sup>2</sup>**, površine pod objektom **561,48m<sup>2</sup>**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,62** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,34**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija osim prema k.p.182 K.O. Lješevići u skladu sa prethodno navedenom saglasnošću UZZ br. 1134/2021 od 07.09.2021.god. koja je priložena u okviru idejnog rješenja.

Nakon sprovedenog postupka i dopuna zahtjeva, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.183/3 i k.p.183/4, K.O. Lješevići, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, od 20.10.2021. 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.

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



Dostavljeno:

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