



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-0105-333/21-1288-5

Kotor, 20.01.2022.godine

Za: „**Profil In**” d.o.o. Budva
Žrtava fašizma, Budva
(Zgrada Tehno Plus-a)

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-proizvodnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p. 923 i k.p.923 K.O. Gorovići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

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-0105-333/21-1288-5

Kotor, 20.01.2022.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „Profil In“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-proizvodnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.923 i k.p.924 K.O. Gorovići, 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. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), člana 41 stav 1 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. List Crne Gore – Opštinski propisi“ – br. 046/19, 006/21), 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 „Profil In“ d.o.o. Budva **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-proizvodnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.923 i k.p.924 K.O. Gorovići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "BANA INVEST" d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 18.01.2022.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).

Obrazloženje:

Aktom UPI-0105-333/21-1288 od 01.07.2021. godine, "Profil In" d.o.o. Budva obratilo se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-proizvodnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.923 i k.p.924 K.O. Gorovići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20), izrađeno od strane "BANA INVEST." d.o.o. Budva.

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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-2012 od 03.06.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20) i utvrdio sljedeće:

Predmetna lokacija obuhvata k.p.923 i k.p.924, K.O.Gorovići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine cca 2616m². 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 lokaciju koja obuhvata k.p.923 i k.p.924, K.O.Gorovići prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**

-Maksimalna zauzetost parcele: cca**1046,0m²**

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**

-Bruto građevinska površina objekta (max BGP) cca **P=2616,0m²**

-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.

Prema urbanističko-tehničkim uslovima, za spratnost P+2 maksimalna visina do vijenca iznosi **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.

U zoni centralnih djelatnosti rastojanje građevinske linije od regulacione linije za izgradnju proizvodnih i skladišnih objekata je min.**6m**, a za izgradnju ostalih poslovnih objekata min.**3,0m**.

Uvidom u priloženo dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan poslovno-proizvodni objekat spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **1890,0m²**, površine pod objektom **945,0m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,72** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,36**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Uvidom u katastarske podatke, pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, prema prepisu LN 243 K.O. Gorovići, utvrđuje se da su k.p.923 i k.p.924 K.O. Gorovići u svojini "Profil In" d.o.o. Budva.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-proizvodnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.923 i k.p.924 K.O. Gorovići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "BANA INVEST" d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 18.01.2022.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.

Dostavljeno:

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

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

