



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-0105-333/21-1873-8

Kotor, 31.01.2022.godine

Za: **Spremo Aleksandar**
Rakite br.4/4, Kotor

Spremo Aleksandar
(za Spremo Branislava, po punomoćju)
Rakite br.4/4, Kotor

Roganović Aleksandar
Kamp b.b., Kotor

Aleksić Olja
(za „Profesional Medic” d.o.o. Kotor,
po punomoćju)
Kamp b.b., Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata A i B mješovite namjene na lokaciji koja obuhvata k.p.37/1, K.O. Dub, u zahvatu 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-0105-333/21-1873-8

Kotor, 31.01.2022.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Spremo Aleksandra, Spremo Branislava, Roganović Aleksandra i „Profesional Medic“ d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata A i B mješovite namjene na lokaciji koja obuhvata k.p.37/1 K.O. Dub, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –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. 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 Spremo Aleksandru, Spremo Branislavu, Roganović Aleksandru i „Profesional Medic“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata A i B mješovite namjene na lokaciji koja obuhvata k.p.37/1 K.O. Dub, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor, od 27.01.2022.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) prema navedenom planskom dokumentu.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI 0105 – 333/21-1873 od 24.09.2021.godine ovom organu obratio se Spremo Aleksandar sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata A i B mješovite namjene na lokaciji koja obuhvata k.p.37/1 K.O. Dub, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor.

U toku postupka, uz dokumentaciju su priloženi:

-Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ broj 462/2021 od 05.08.2021.god., ovjeren od strane notara Knežević Verice iz Kotora, zaključen između investitora 1 - Spremo



Aleksandra, investitora 2 - Spremo Branislava, suinvestitora 1- „Profesional Medic” d.o.o. Kotor (zastupnik: izvršni direktor Roganović Aleksandar), suinvestitora 2 – Roganović Aleksandra i davaoca saglasnosti sa odredbama ugovora, osnivača 100% udjela u osnivačkom kapitalu „Profesional Medic” d.o.o. Kotor : „Profesional Medic” d.o.o. Vinča koje zastupa direktor Roganović Jovan.

-Punomoćje UZZ 719/2021 od 15.07.2021. ovjereno od strane notara Branke Kaščelan iz Kotora, dato od strane Spremo Branislava na ime Spremo Aleksandra za zastupanje pred organima uprave i za predavanje i preuzimanje dokumentacije vezane za predmete koji se vode u interesu davaoca punomoćja.

-Saglasnost UZZ 583/2021 od 23.09.2021.god. (priložena u okviru idejnog rješenja), ovjerena od strane notara Verice Knežević iz Kotora, data od strane Pržice Duška, vlasnika susjedne parcele k.p.37/2 K.O. Dub, za građenje objekta na manjoj udaljenosti od granice navedene parcele propisane uslovima.

-Punomoćje UZZ 720/2021 od 18.11.2021.god. ovjereno od strane notara Verice Knežević iz Kotora, dato od strane „Profesional Medic” d.o.o. Kotor na ime Aleksić Olje za preduzimanje svih pravnih radnji i postupaka pred nadležnim državnim organima, ustanovama i trećim licima za koja nađe da u povjerenom zastupanju idu u korist Vlastodavca.

U toku postupka priložene su izjave date od strane Roganović Aleksandra i punomoćnika „Profesional Medic” d.o.o. Kotor o pridruživanju zahtjevu.

Uvidom u katastarske podatke koji su pribavljeni po službenoj dužnosti od Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Kotor, prepis LN 402 K.O. Dub, utvrđeno je da je k.p. 37/1 K.O. Dub u suvlasništvu od po 1/2 obima prava Spremo Aleksandra i Spremo Branislava, a da je u teretu upisana zabilježba postojanja Ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ broj 462/2021 od 05.08.2021.god. sklopljenog između investitora 1 i 2, i suinvestitora 1 i 2, kao što je prethodno navedeno.

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 dopunjeno Idejno rješenje, u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-4133 od 01.07.2021.god., izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20), te utvrdio sljedeće:

Predmetna lokacija obuhvata k.p.37/1 K.O. Dub, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20), površine 1755m². Shodno navedenom planskom dokumentu



u urbanističko-tehničkim uslovima 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.37/1 K.O. Dub, površine 1755m², prema urbanističko-tehničkim uslovima shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

- Namjena: mješovita
 - Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**
(Maksimalna zauzetost parcele: **702,0m²**)
 - Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
 - Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P=1755,0m²**
 - Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
- Data je mogućnost 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.

Maksimalna visina prema urbanističko-tehničkim uslovima iznosi 12,10m do vijenca, a do sljemena objekta sa kosim krovom 14,10m.



-PUP Kotor 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 (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove 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. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građevinske linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele, ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Uvidom u priloženo idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da su na predmetnoj lokaciji projektovani objekti A i B mješovite namjene, spratnosti **Po+P+2**, ukupne bruto građevinske površine **1753,68m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **1,0**, ukupne površine zauzetosti **584,56m²**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,33**, dozvoljene visine i u okviru zadatih građevinskih linija osim prema k.p.37/2 K.O. Dub uz saglasnost susjeda.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata A i B mješovite namjene na lokaciji koja obuhvata k.p.37/1 K.O. Dub, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor od 27.01.2022.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.

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



Dostavljeno:

1. Spremo Aleksandar
Rakite br.4/4, Kotor
2. Spremo Aleksandar (za Spremo Branislava)
Rakite br.4/4, Kotor
3. Roganović Aleksandar
Kamp b.b., Kotor
4. Aleksić Olja
(za „Profesional Medic“ d.o.o. Kotor)
Kamp b.b., Kotor
5. U spise predmeta
6. a/a