



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-0105-333/22-190-3

Kotor, 10.03.2022.godine

Za: **„Geoengineering“ d.o.o. Podgorica**
Bulevar Vojvode Stanka Radonjića 71
81000 Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping kampa na lokaciji koja obuhvata k.p.983/1, k.p.983/2, k.p.984/1 i k.p.984/2, sve K.O. Krimovice, 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-0105-333/22-190-3

Kotor, 10.03.2022.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „Geoengineering“ d.o.o.Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping kampa na lokaciji koja obuhvata k.p.983/1, k.p.983/2, k.p.984/1 i k.p.984/2, sve K.O. Krimovice, u obuhvatu 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 „Geoengineering“ d.o.o. Podgorica **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping kampa na lokaciji koja obuhvata k.p.983/1, k.p.983/2, k.p.984/1 i k.p.984/2, sve K.O. Krimovice u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO 4B " d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 25.02.2022.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 – 333/22-190 od 04.02.2022.godine ovom organu obratilo se "Geoengineering" d.o.o. Podgorica sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping kampa na lokaciji koja obuhvata k.p.983/1, k.p.983/2, k.p.984/1 i k.p.984/2, sve K.O. Krimovice, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO 4B " d.o.o. Podgorica.

Uvidom u katastarske podatke koji su pribavljeni po službenoj dužnosti od Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Kotor, LN 960 K.O. Krimovice – izvod, utvrđuje se da su k.p.983/1, k.p.983/2, k.p.984/1 i k.p.984/2, sve K.O. Krimovice, u svojini „Geoengineering“ d.o.o. Podgorica.



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 je da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da 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. 03-333/21-19205 od 12.01.2022.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.983/1, k.p.983/2, k.p.984/1 i k.p.984/2, sve K.O. Krimovice, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20), površine 1769m². 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.

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.983/1, k.p.983/2, k.p.984/1 i k.p.984/2, sve K.O. Krimovice, površine 1769m², prema urbanističko-tehničkim uslovima shodno navedenom planskom dokumentu važe sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **<10%**
(Maksimalna zauzetost parcele: **<176,90m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **<0,1**
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P<176,90m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P**
uz 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.

-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 dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan glamping kamp sa objektima spratnosti **P**, ukupne bruto građevinske površine **174,58m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,09%**, ostvarenog indeksa zauzetosti **9,87%**, u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping kampa na lokaciji koja obuhvata k.p.983/1, k.p.983/2, k.p.984/1 i k.p.984/2, sve K.O. Krimovice, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO 4B " d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 25.02.2022.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. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a