



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-0105-333/21-2595-6

Kotor, 08.08.2022.godine

Za: **Perićić Vladan**
„Magnus Moto” d.o.o. Podgorica
Mitra Bakića 82,
Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.397/2 i k.p.397/4 K.O. Sutvara u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore”-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-0105-333/21-2595-6

Kotor, 08.08.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekta opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Perić Vladana, izvršnog direktora „Magnus Moto“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.397/2 i k.p.397/4 K.O. Sutvara, 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. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), 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. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

DAJE SE „Magnus Moto“ d.o.o. Podgorica **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.397/2 i k.p.397/4 K.O. Sutvara, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Studio 4b" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 08.08.2022.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).

O b r a z l o ž e n j e:

Dana 31.12.2021. godine, Perić Vladan, izvršni direktor „Magnus Moto“ d.o.o. Podgorica obratio se ovom organu zahtjevom br. UPI-0105–333/21-2595 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.397//2 i k.p.397/4 K.O. Sutvara, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Studio 4b " 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 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 dopunjeno idejno rješenje u okviru kojeg su priloženi urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-5740 od 11.08.2021., izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprava za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da su u LN 429 upisane k.p.397/2 i k.p.397/4 K.O. Sutvara, površine 958m², u svojini „Magnus Moto“ d.o.o. Podgorica, sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza u širini 4m na k.p.397/2 u korist k.p.397/1, i sa teretom zabrane otuđenja i opterećenja nepokretnosti bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca Pogoričke Banke AD Podgorica. U dopuni zahtjeva priložena je Saglasnost hipotekarnog povjerioca od 26.05.2022.god. za izgradnju poslovnog objekta-servisa na predmetnim katastarskim parcelama.

Na osnovu izloženih podataka utvrđuje se da predmetnu lokaciju čine k.p.397/2 i k.p.397/4 K.O. Sutvara, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), površine 958,0m². 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 koju čine k.p.397/2 i k.p.397/4 K.O.Sutvara, prema urbanističko-tehničkim uslovima shodno PUP-u opštine Kotor važe sljedeći urbanistički parametri:

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

- (Maksimalna zauzetost parcele: **383,20m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P=958m²**

-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 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.

Uvidom u priloženo idejno rješenje, na osnovu datih podataka i priložene izjave projektanta, konstatuje se da je projektovan objekat mješovite namjene spratnosti **P**, bruto građevinske površine **382,70m²**, površine zauzetosti **382,70m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,40** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,40**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.397/2 i k.p.397/4 K.O. Sutvara, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Studio 4b" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 08.08.2022. 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