



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-0105-333/22-1537-2

Kotor, 09.09.2022.godine

Za: **„Baloon” d.o.o. Kotor**
Stari grad 358, Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p. 694/3 K.O. Dub, 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-0105-333/22-1537-2

Kotor, 09.09.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „Baloon“ d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.694/3 K.O. Dub, 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 „Baloon“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.694/3 K.O. Dub, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Oliver-ing" d.o.o.Budva, sa elektronskim potpisom od 03.09.2022.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 21.06.2022. godine, "Baloon" d.o.o. Kotor obratilo se ovom organu zahtjevom br. UPI 0105–333/22-1537 za davanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.694/3 K.O. Dub, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Oliver-ing" 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 dostavljeno idejno rješenje u okviru kojeg su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-13785 od 20.10.2021.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 Elaborat parcelacije br.54/22 od 26.04.2022.god. izrađen od strane “Geogrid” d.o.o. Tivat. Na osnovu katastarskih podataka pribavljenih od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 155 upisana k.p.694/3 K.O.Dub, površine 1862m², u svojini „Baloon“ d.o.o. Kotor, bez tereta i ograničenja. U dopuni predmeta dostavljena je izjava geodetske organizacije “Geogrid” d.o.o. Tivat u kojoj stoji da površina lokacije prema koordinatama iznosi 1797m².

Na osnovu priložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokacija čini u cijelosti k.p.694/3 K.O.Dub, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), površine prema listu nepokretnosti 1862m², a prema priloženoj izjavi geodetske organizacije 1797m² (u projektu se u obračunu površina uzima u obzir površina prema izjavi, na osnovu koordinata tačaka lokacije definisanih u urbanističko-tehničkim uslovima). 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 koju čini k.p.694/3 K.O.Dub, prema urbanističko-tehničkim uslovima (u skladu sa navedenom površinom u izjavi geodetske organizacije), shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: mješovita

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

(Maksimalna zauzetost parcele: **718,80m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P=1797,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
sa mogućnošću 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 obračun 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.

Prema urbanističko-tehničkim uslovima, za spratnost P+2 visina do vijenca iznosi 12,10m a do sljemena objekta sa kosim krovom 14,10m.

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 dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan poslovno-stambeni objekat spratnosti **Po+P+2**, bruto građevinske površine **1793,0m²** (bez podruma koji ne ulazi u obračun BGP), sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **1,0** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,33**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.694/3 K.O. Dub, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Oliver-ing" d.o.o.Budva, sa elektronskim potpisom od 03.09.2022.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.

