



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-0105-333/22-1754-3

Kotor, 18.10.2022.godine

Za: **Ercegović Slavica**
(za imenovanu, Ercegović Marka i Ercegović Milicu,
shodno ovlašćenju datom u Ugovoru o zajedničkoj izgradnji)
Nikšićka 16,
Tivat

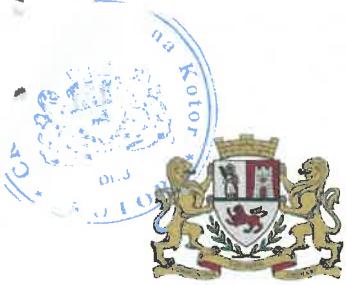
Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog i apartmanskog objekta na lokaciji koju čine k.p.70/1 i k.p.71 K.O. Glavatičići u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,

VD glavnog gradskog arhitekte
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-0105-333/22-1754-3

Kotor, 18.10.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela Ercegović Slavica u svoje ime i za Ercegović Marka i Ercegović Milicu , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog I apartmanskog objekta na lokaciji koju čine k.p.70/1 i k.p.71 K.O.Glavatičići 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 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

R J E Š E N J E

DAJE SE Ercegović Slavici, Ercegović Marku i Ercegović Milici **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog i apartmanskog objekta na lokaciji koju čine k.p.70/1 i k.p.71 K.O. Glavatičići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 17.10.2022.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.

O b r a z l o ž e n j e:

Dana 12.07.2022.god. ovom organu podnijet je zahtjev br. UPI-0105-333/22-1754 od strane Ercegović Slavice za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog i apartmanskog objekta na lokaciji koju čine k.p.70/1 i k.p.71 K.O. Glavatičići u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor.

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 okviru kojeg su priloženi: urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-16748 od 17.01.2022.god., izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Izjava-Saglasnost UZZ 875/2022 od 04.05.2022.god. ovjerena od strane notara Branke Kašćelan iz Kotora u kojoj se navodi da Pejanović Srđan, vlasnik k.p.64, k.p.65 i k.p.66 K.O. Glavatičići, daje saglasnost da vlasnik parcele 70/1, Ercegović Slavica, može graditi objekte na rastojanju ne manjem od 1m od granične linije između njihovih parcela; kao i Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ 569/2022 od 22.09.2022.god. ovjeren od strane notara Knežević Verice iz Kotora, zaključen između investitora Ercegović Slavice i suinvestitora Ercegović Marka i Ercegović Milice, čiji je predmet uređenje međusobnih odnosa u cilju izgradnje stambenog i apartmanskog objekta na k.p.70/1 i k.p.71 K.O. Glavatičići. U Ugovoru se takođe navodi da suinvestitori 1 i 2 ovlašćuju investitora, Ercegović Slavicu, da u njihovo ime, bez ograničenja preduzima potrebne radnje kod nadležnih organa u cilju pribavljanja dokumentacije za građenje objekata na predmetnoj lokaciji.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 856 K.O. Glavatičići upisana k.p.70/1 površine 618m², i k.p.71 površine 210m², u svojini Ercegović Slavice.

Na osnovu priložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija obuhvata k.p.70/1 i k.p.71 K.O. Glavatičići, ukupne površine 828m², u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Shodno navedenom planskom dokumentu u urbanističko-tehničkim uslovima date su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju u kojima стоји:

„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.

Preporučene boje RAL

9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cijelokupne površine fasade objekta.“

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.70/1 i k.p.71 K.O. Glavatičići, prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

Površina lokacije: 828m²

Parametri za dio lokacije sa odmakom 0-100m, P=799,0m²:

-Indeks zauzetosti: **iz: 0,3** - $Pz=239,70m^2$

-Indeks izgrađenosti: **ii: 0,8** - $Piz=639,20m^2$

-Dozvoljena spratnost: **P+1+Pk**

Parametri za dio lokacije sa odmakom 100-1000m, P=29m²:

-Indeks zauzetosti: **iz: 0,35** - $Pz=10,15m^2$

-Indeks izgrađenosti: **ii: 1,0** - $Piz=29m^2$

-Dozvoljena spratnost: **P+1+Pk**

Kumulativni parametri:

-Maksimalna zauzetost parcele: **249,85m²**

-Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **668,20m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

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.

-Sprat je (**1-N**) svaka etaža između prizemlja i potkovlja / krova.

-Potkovlje (**PK**) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkovlja ne može biti veća od 1,40m na mjestu gdje se građevinska linija potkovlja i sprata poklapaju.

-Završna etaža može biti i Povučena etaža (**Ps**), maksimalno 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti Ps.

Vertikalni gabarit:

Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkovlje ili povučeni sprat, bez obzira da li su to npr. prizemlje+1 etaža, ili suteren+1 etaža.

Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina do vijenca iznosi **10,0m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **12,0m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina **11,50m** do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

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.

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.

Prema PUP-u opštine Kotor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i baste, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Prema izloženim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **P+1+Ps**, i apartmanski objekat spratnosti **P+1**, ukupne ostvarene bruto građevinske površine **441,26m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,53**, ukupne zauzetosti parcele **235,58m²**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,28**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija osim prema k.p.64, k.p.65 i k.p.66 K.O. Glavatičići, u skladu sa saglasnošću vlasnika navedenih parcela.

Nakon sprovedenog postupka zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog i apartmanskog objekta na lokaciji koju čine k.p.70/1 i k.p.71 K.O. Glavatičići u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor od 17.10.2022.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 arhitekte
Lazarević Senka d.i.a.

Dostavljeno:

1. Ercegović Slavica (za imenovanu)
Nikšićka 16, Tivat
2. Ercegović Slavica (za Ercegović Marka, po ovlašćenju)
Nikšićka 16, Tivat
3. Ercegović Slavica (za Ercegović Milicu, po ovlašćenju)
Nikšićka 16, Tivat
4. U spise predmeta
5. a/a

