



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-0105-333/21-1922-5

Kotor, 10.11.2022.godine

Za: **Blanuša Milan**
(za „Grand Stroy” d.o.o. Budva, po punomoćju)
Meditranska 4, Bijela
Herceg Novi

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p. 1024 K.O. Lastva, 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-0105-333/21-1922-5

Kotor, 10.11.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Blanuše Milana, punomoćnika „Grand Stroy“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p. 1024 K.O. Lastva, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, koji se vodi pred ovim organom pod brojem UPI-0105-333/21-1922, na osnovu odredbe člana 87, 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 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi sljedeće:

RJEŠENJE

DAJE SE „Grand Stroy“ d.o.o. Budva **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p. 1024 K.O. Lastva, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“-br.95/20), izrađeno od strane „Studio Struktura“ d.o.o. Nikšić sa elektronskim potpisom od 09.11.2022.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:

Aktom br. UPI-0105-333/21-1922 od 04.10.2021.god. ovom organu se obratio Blanuša Milan, punomoćnik „Grand Stroy“ d.o.o. Budva (u daljem tekstu "podnosilac zahtjeva"), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p. 1024 K.O. Lastva, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“-br.95/20).

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" – br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 dopunjeno Idejno rješenje izrađeno od strane „Studio Struktura” d.o.o. Nikšić u kojem je pored ostalog priloženo sljedeće: Punomoćje dato od strane „Grand Stroy” d.o.o. Budva sa ovjerom potpisa od strane notara Knežević Dalibora, broj OV 4303/22 od 07.10.2022.god., kojim se opunomoćuje Blanuša Milan da u ime firme može izvršiti sve radnje potrebne za dobijanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekta; Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/20-14888 od 11.12.2020.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20); Saglasnost data od strane „Grand Stroy” d.o.o., vlasnika k.p.1022 K.O. Lastva, za građenje objekta na k.p.1024 K.O. Lastva na udaljenosti od 1m od granica parcele, ovjerene od strane notara Knežević Dalibora iz Budve broj OV 1942/21 od 07.09.2021.god.; Odluka Skupštine vlasnika posebnih i zajedničkih djelova kompleksa stambenih zgrada ul. Kotorska br.9 u Lastvi Grbaljskoj od 11.03.2022.god. kojom se odobrava pravo prolaza bez naknade firmi „Grand Stroy” d.o.o. preko parcela 1052, 1053, 1054, 1055 i 1022 K.O. Lastva zbog gradnje objekata na parceli 1024 K.O. Lastva; Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti UZZ 1534/22 od 13.09.2022.god. ovjeren od strane notara Knežević Dalibora kojim se ustanovljava stvarna službenost puta na k.p.1047 K.O. Lastva pješke i motornim vozilima u korist svagdašnjeg vlasnika povlasnog dobra označenog kao k.p.1024 i k.p. 1020 K.O. Lastva, kao i Službena konstatacija izdata od strane „Geos” d.o.o. Podgorica od 06.04.2021.god. i „Geogrid” d.o.o. Tivat od 04.10.2022.god. o lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 164 K.O. Lastva upisana k.p.1024 površine 2827m², u svojini „Grand Stroy” d.o.o., bez tereta i ograničenja.

Na osnovu priložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.1024 K.O. Lastva površine 2827m², 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 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.1024 K.O. Lastva površine 2827m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,30**
(Maksimalna zauzetost parcele: **848,10m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,80**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **P=2 261,60 m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**
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.

-Potkrovlje (**PK**) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja 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+potkrovlje ili povučeni sprat, bez obzira da li su to npr. prizemlje+1 etaža, ili suteran+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.

Kotor

Prema izloženim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da su na predmetnoj lokaciji projektovani stambeni objekti spratnosti **P+1+Ps**, ukupne ostvarene bruto građevinske površine **1756,25m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,62**, ostvarene zauzetosti parcele **637,15m²**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,23**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čini k.p.1024 K.O. Lastva u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Studio Struktura" d.o.o. Nikšić od 09.11.2022.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.

Lazarević Senka

br.3