



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-0105-333/22-1696-4

Kotor, 15.12.2022.godine

Za: **Dosković Ivan**
„Monti Company” d.o.o. Budva
Lazi b.b.
Budva

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-trgovačkog objekta na lokaciji koju čine k.p. 43/1, dio k.p.43/2, k.p.43/3, k.p.43/4, dio k.p.43/5 i dio k.p.43/6 K.O. Lješevići, 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-0105-333/22-1696-4

Kotor, 15.12.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Dosković Ivana, ovlašćenog lica „Monti Company“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-trgovačkog objekta na lokaciji koju čine k.p. 43/1, dio k.p.43/2, k.p.43/3, k.p.43/4, dio k.p.43/5 i dio k.p.43/6 K.O. Lješevići, 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:

RJEŠENJE

DAJE SE „Monti Company“ d.o.o. Budva **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-trgovačkog objekta na lokaciji koju čine k.p. 43/1, dio k.p.43/2, k.p.43/3, k.p.43/4, dio k.p.43/5 i dio k.p.43/6 K.O. Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "R&O Gradnja" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 12.12.2022.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).

Obrazloženje:

Dana 05.07.2022. godine, Dosković Ivan, ovlašćeno lice "Monti Company" d.o.o. Budva, obratio se ovom organu zahtjevom br. UPI-0105–333/22-1696 za davanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na Idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-trgovačkog objekta na lokaciji koju čine k.p. 43/1, dio k.p.43/2, k.p.43/3, k.p.43/4, dio k.p.43/5 i dio k.p.43/6 K.O. Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "R&O Gradnja" 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 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 okviru kojeg su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-15932 od 07.12.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), Rješenje o izmjeni i dopuni urbanističko-tehničkih uslova, br. UP/I 0303-333/21-15932-1 od 10.10.2022.god., u okviru kojeg je priložen Dopis Uprave za saobraćaj br. 04-8484/2 od 02.09.2022.god. sa definisanom regulacionom i građevinskom linijom prema magistralnom putu, i sa izvodom iz elaborata eksproprijacije nepokretnosti za potrebe rekonstrukcije magistralnog puta M-2 Debeli brijeg-Tivat-Budva. Na osnovu katastarskih podataka pribavljenih od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 380 K.O. Lješevići upisana k.p.43/1 površine 510m², k.p.43/2 površine 884m², k.p.43/4 površine 93m², k.p.43/5 površine 58m² i k.p.43/6 površine 108m², i da je u LN 589 K.O. Lješevići upisana k.p.43/3 površine 375m², sve u svojini „Monti Company“ d.o.o. Budva. U LN 380, na k.p.43/1 i k.p.43/2 K.O. Lješevići upisan je teret - pravo službenosti prolaza pješke i motornim vozilom u površini od 49,84m² u korist k.p.41/1, dok je u LN 589 K.O. Lješevići na k.p.43/3 upisan teret zabrane otuđenja, opterećenja i davanja u zakup nepokretnosti bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca Lovćen banke AD Podgorica UZZ br.782/2020 od 28.10.2020.god. U dopuni predmeta dostavljena je Saglasnost hipotekarnog povjerioca od 14.10.2022.god. za građenje novog objekta na objektu hipoteke.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.43/1, dio k.p.43/2, k.p.43/3, k.p.43/4, dio k.p.43/5 i dio k.p.43/6 K.O. Lješevići u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine 1942m² prema navedenom Rješenju o izmjeni urbanističko-tehničkih uslova.

Prema PUP-u opštine Kotor 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 čine k.p.43/1, dio k.p.43/2, k.p.43/3, k.p.43/4, dio k.p.43/5 i dio k.p.43/6 K.O. Lješevići, površine 1942m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**
(Maksimalna zauzetost parcele: **776,80m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P=1942,0m²**
- 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.

Vertikalni gabarit:

Prema urbanističko-tehničkim uslovima, za spratnost P+2 visina do vijenca iznosi 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 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.

Prema Rješenju o izmjeni i dopuni urbanističko-tehničkih uslova, br. UP/I 0303-333/21-15932-1 od 10.10.2022.god., a shodno uslovima izdatim od strane Uprave za saobraćaj, građevinska linija prema državnom magistralnom putu definiše se na minimum 10,0m od regulacione linije.

Uvidom u priloženo dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan poslovno-trgovački objekat spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **1390,40m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,72**, površinom zauzetosti **695,20m²**, ostvarenim indeksom zauzetosti **0,36**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-trgovačkog objekta na lokaciji koju čine k.p. 43/1, dio k.p.43/2, k.p.43/3, k.p.43/4, dio k.p.43/5 i dio k.p.43/6 K.O. Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "R&O Gradnja" d.o.o.Podgorica, sa elektronskim potpisom od 12.12.2022.god. **usaglašeno** sa smjernicama za



osno
spra
je o

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

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.

Лазарич Јелка

Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a