



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-0105-333/22-1372-5

Kotor, 29.12.2022.godine

Za: **Mladen Tomović**
(za „Aura Vittalisi“ d.o.o. Budva, po punomoćju)
Oktobarske revolucije 157/1, Podgorica

Radić Milivoje
Dubovica Lux, Budva

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.163 K.O. Pobrđe, 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-0105-333/22-1372-5

Kotor, 29.12.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „Aura Vittalis“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.163 K.O. Pobrđe, 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 „Aura Vittalis“ d.o.o. Budva **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.163 K.O.Pobrđe u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHIBIRO" d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 23.11.2022.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).

Obrazloženje:

Dana 10.06.2022. godine "Aura Vittalis" d.o.o. Budva (u daljem tekstu "podnosilac zahtjeva"), obratilo se ovom organu zahtjevom br. UPI-0105–333/22-1372 za davanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p. 163 K.O. Pobrđe u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHIBIRO" d.o.o. Budva. U toku postupka, dostavljeno je Punomoćje na ime Mladena Tomovića, advokata iz Podgorice, za zastupanje privrednog društva "Aura Vittalis" 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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-5548 od 17.05.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ 223/2022 od 31.08.2022.god. ovjeren od strane notara Mitrović Milene iz Budve, zaključen između Radić Milivoja i privrednog društva „Aura Vittalis“ d.o.o. Budva, uz saglasnost bračnog druga Radić Ljube, u cilju izgradnje objekta na k.p.163 K.O. Pobrđe; Saglasnost / Punomoćje od 17.11.2022.god. dato od strane Radić Milivoja na ime privrednog društva „Aura Vittalis“ d.o.o. Budva koje zastupa Izvršni direktor Siniša Jovanović, da može preduzimati sve pravne radnje u vezi izgradnje objekta na k.p.163 K.O. Pobrđe, kao i da sve dozvole i odobrenja glase na ime navedenog privrednog društva, sa ovjerom potpisa od strane notara Mitrović Milene iz Budve, br. OV 1926/22 od 23.11.2022.god.; kao i Potvrda o prestanku hipoteke br.692 od 29.08.2022.god. izdata od strane Lovćen banke AD Podgorica.

Na osnovu katastarskih podataka pribavljenih od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 184 K.O. Pobrđe upisana k.p.163 kao livada 2. klase površine 1578m² i dvorište površine 500m², sa evidentiranim objektom u izgradnji površine 91m², u svojini Radić Milivoja.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.163 K.O. Pobrđe u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine 2169m². Projektom se predviđa rušenje postojećeg objekta na parceli i izgradnja novog.

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 čini k.p.163 K.O.Pobrđe, površine 2169m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**
(Maksimalna zauzetost parcele: **650,70m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP): **1735,20m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**
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 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 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.

Uvidom u priloženo dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **Po+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **1727,85m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,797**, ostvarenim indeksom zauzetosti **0,30**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.163 K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHIBIRO" d.o.o.Budva, sa elektronskim potpisom od 23.11.2022.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 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.



Dostavljeno:

1. Tomović Mladenu
(Za "Aura Vittalis" d.o.o. Budva, po punomoćju)
Oktobarske revolucije 157/1, Podgorica
2. Radić Milivoju
Dubovica Lux, Budva
3. U spise predmeta
4. a/a