



Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/22-2640-2

Kotor, 17.01.2023.godine

Veza sa predmetom br. **UPI-0105-333/22-1920-3 od 08.08.2022.god.**

Za: „Navit Management“ d.o.o. Podgorica
Bul. Pera Četkovića blok X, Lamela X, stan br.19
Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1510 K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević d.i.a.





Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/22-2640-2

Kotor, 17.01.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „Navit Management“ d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na izmjenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p. 1510 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 („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22), 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

I - DAJE SE „Navit Management“ d.o.o. Podgorica **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1510 K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "PROJEKTANTSKI STUDIO - SOHA ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 10.11.2022.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).

II – PONIŠTAVA SE Rješenje o saglasnosti br. UPI-0105-333/22-1920 od 19.10.2022.god. na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1510 K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane "PROJEKTANTSKI STUDIO - SOHA ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 04.10.2022.god.

O b r a z l o ž e n j e:

I – Aktom br. UPI-0105-333/22-2640 od 17.11.2022.godine ovom organu obratilo se "Navit Management" d.o.o. Podgorica sa zahtjevom za davanje saglasnosti na izmjenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1510 K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "PROJEKTANTSKI STUDIO - SOHA ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica, a nakon izdavanja Rješenja o saglasnosti br. UPI-0105-333/22-1920-3 od 19.10.2022.god. koje se odnosi na istu lokaciju.

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, 82/20, 86/22), 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 izmijenjeno idejno rješenje čiji su sastavni dio Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/21-1922 od 10.01.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20). Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 921 K.O Pobrđe upisana k.p.1510 površine 398m², u svojini „Navit Management,, d.o.o. Podgorica, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.1510 K.O. Pobrđe površine 398m² u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20). 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.1510 K.O. Pobrđe površine 398m², prema navedenim urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,30**
(Maksimalna zauzetost parcele: **119,40m²**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,80**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **cca P=318,0m²**

-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**), maksimalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

Za spratnost **P+1+Pk** maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suterena+ 1 etaža ili prizemlje+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 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.

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 izmijenjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat **P+1** sa prohodnom krovnom terasom, bruto građevinske površine **289,20m²**, površine zauzetosti **111,70m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,72** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,28**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1510 K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "PROJEKTANTSKI STUDIO - SOHA ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 10.11.2022. 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 **tački I** dispozitiva Rješenja.

II – Dana 19.10.2022.god. od strane ovog organa izdato je Rješenje br. UPI-0105-333/22-1920-3 na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na

lokaciji koju čini k.p.1510 K.O. Pobrđe u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "PROJEKTANTSKI STUDIO - SOHA ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 04.10.2022. god. Nakon davanja saglasnosti, investitori su izvršili izmjenu idejnog rješenja, shodno čemu su podnijeli zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-0105-333/22-2640 od 17.11.2022.god.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, VD Glavnog gradskog arhitekta je utvrdio da su predviđene izmjene u pogledu veličine i rasporeda otvora na fasadi, boje elemenata na fasadi i rješenja krovne terase, kao i da je neznatno promijenjena površina zauzetosti parcele i BRGP objekta u odnosu na idejno rješenje na koje je doneseno Rješenje o saglasnosti od 19.10.2022.god.

Na osnovu prethodno izloženog zaključuje se da izvršenje Rješenja br.UPI-0105-333/22-1920-3 od 19.10.2022.god. stvarno nije moguće, te je shodno članu 139 stav 1 tačka 3 i stav 2 i 3 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017) rješeno kao u **tački II** dispozitiva ovog Rješenja.

Poništavanjem rješenja poništavaju se i pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

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.

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević d.i.a.


Dostavljeno:

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