



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-0105-333/22-2240-5

Kotor, 22.03.2023.godine

Za: „Y&D Bau-Invest” d.o.o. Budva
Vranjak 16, Budva

Mato Brguljan
Učuri b.b., Tivat

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 dio k.p.7 i dio k.p.8 K.O. Škaljari II, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – 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-0105-333/22-2240-5

Kotor, 22.03.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Brguljan Mata i „Y&D Bau-Invest“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.7 i dio k.p.8 K.O. Škaljari II, 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. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

RJEŠENJE

DAJE SE Brguljan Matu i „Y&D Bau-Invest“ d.o.o. Budva **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.7 i dio k.p.8 K.O. Škaljari II (koji odgovara k.p.7/2 i k.p.8/2 prema elaboratu parcelacije), u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 18.03.2023.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 06.10.2022. godine, Brguljan Mato se obratio ovom organu sa zahtjevom br. UPI-0105–333/22-2240 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.7 i dio k.p.8 K.O. Škaljari II (koji odgovara k.p.7/2 i k.p.8/2 prema elaboratu parcelacije) u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor. U toku postupka, dostavljen je zahtjev za dopunu ovjeren od strane „Y&D Bau-Invest“ d.o.o. Budva, preko punomoćnika Đoković Milene, kao i Punomoćje dato na njeno ime od strane navedene firme za zastupanje pred svim nadležnim državnim i opštinskim organima, ovjereno kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, UZZ br.3152/2022 od 30.11.2022.god.

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, 082/20, 086/22), 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 poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine,



izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova 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.03-333/21-7993 od 25.01.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; Saglasnost data od strane Brguljan Mata za gradnju objekta na dijelovima parcela 7 i 8 K.O. Škaljari II čiji je vlasnik, do granice dijelova k.p.7 i k.p.8 koji odgovaraju k.p.7/1 i k.p.8/1 prema elaboratu parcelacije, sa ovjerom potpisa kod notara Rakočević Nele iz Tivta, br. OV-1041/2023 od marta 2023.god.; Ugovor o zajedničkoj gradnji ovjeren kod notara Kaščelan Branke iz Kotora pod brojem UZZ 743/2021 od 16.07.2021.god.; Aneks Ugovora o zajedničkoj izgradnji ovjeren kod notara Kaščelan Branke pod brojem UZZ 3151/2022 od 30.11.2022.god.; kao i Elaborat parcelacije 8/22 od 03.02.2022.god. izrađen od strane "Geogrid" d.o.o. Tivat. Iz priloženog se utvrđuje da je predmet navedenog Aneksa izmjena odredbi Ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ br.743/2021 od 16.07.2021.god., pa se kao ugovorna strana 2 umjesto "D&Y Bau Construction" d.o.o. Budva upisuje "Y&D Bau-Invest" d.o.o. Budva (investitor), čiji su suosnivači Dajević Milovan i Yakut Suleyman Nuri. Prema navedenom Ugovoru, ugovorna strana 1 je Brguljan Mato (vlasnik predmetne nepokretnosti) koji ovlašćuje investitora ("Y&D Bau-Invest" d.o.o. Budva) da može obavljati sve pravne i faktičke radnje radi pribavljanja potrebne dokumentacije za podnošenje prijave gradnje, kao i da predaje zahtjeve nadležnim opštinskim i državnim organima u cilju realizacije aktivnosti iz navedenog Ugovora.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 12 K.O. Škaljari II – Izvod od 06.12.2022.god. upisana k.p.7 površine 1793m², i k.p.8 površine 1653m² u svojini Brguljan Mata, sa upisanom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ br.743/2021 od 16.07.2021.god. notara Kaščelan Branke iz Kotora.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđuje se da predmetna lokacija obuhvata dio k.p.7 i dio k.p.8 K.O. Škaljari II (koji odgovaraju k.p.7/2 i k.p.8/2 prema priloženom elaboratu parcelacije), ukupne površine 1160,0m², u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema navedenom planskom dokumentu definisane su sljedeće smjernice za oblikovanje i materijalizaciju:

„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 svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne 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 čini dio k.p.7 i dio k.p.8 K.O. Škaljari II, a koje odgovaraju k.p.7/2 i k.p.8/2 prema elaboratu parcelacije, ukupne površine 1160m², shodno urbanističko-tehničkim uslovima, u skladu sa PUP-om opštine Kotor, važe sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti	iz: 0,3
(Maksimalna zauzetost parcele:	348,0m²)
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii: 0,8
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP):	928,0m²
-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 obračun 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 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.

Horizontalni gabarit:

-PUP-om Kotora za užu zonu UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani prizemnom etažom iznosi 8m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.



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 je definisana u Saobraćajno-tehničkim uslovima br.04-11874/2 od 15.12.2022.god. izdatim od strane Uprave za saobraćaj, u kojima stoji da građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta, i ista može da se formira na minimum **6m** od regulacione linije.

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 dopunjeno idejno rješenje, prema izloženim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **Po+P+1+Ps**, ukupne bruto građevinske površine **850,74m²** (bez garaže koja ne ulazi u obračun BRGP), ostvarene površine zauzetosti **305,38m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,73** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,26**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija osim prema dijelu k.p.7 i dijelu k.p.8 K.O. Škaljari II (koji odgovaraju k.p.7/1 i k.p.8/1 prema elaboratu parcelacije), u skladu sa navedenom saglasnošću.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.7 i dio k.p.8 K.O. Škaljari II (koji odgovara k.p.7/2 i k.p.8/2 prema elaboratu parcelacije) u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 18.03.2023.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


Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. „Y&D Bau-Invest“ d.o.o. Budva
Vranjak 16, Budva
2. Mato Brguljan
Učuri b.b., Tivat
3. U spise predmeta
4. a/a

