



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-0105-333/22-2781-4

Kotor, 27.04.2023.godine

Za: **Andrei Svirkin**
„Izoser MNE“ d.o.o. Budva
Trg Sunca br.4,
Budva

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koja obuhvata dio k.p. 977, k.p.978/1, k.p.976 i k.p.984/3 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,
v.d. 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-0105-333/22-2781-4

Kotor, 27.04.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „Izoser MNE“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koja obuhvata dio k.p.977, k.p.978/1, k.p.976 i k.p.984/3 K.O. Prčanj I u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), 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, 086/22 i 004/23), 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 „Izoser MNE“ d.o.o. Budva **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koja obuhvata dio k.p.977, k.p.978/1, k.p.976 i k.p.984/3 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "A-TIM STUDIO" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 28.02.2023.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) prema navedenom planskom dokumentu.

Obrazloženje:

Dana 12.12.2022. godine, „Izoser MNE“ d.o.o. Budva obratilo se ovom organu sa zahtjevom br. UPI-0105–333/22-2781 za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koja obuhvata dio k.p.977, k.p.978/1, k.p.976 i k.p.984/3 K.O. Prčanj I, u zahvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "A-TIM STUDIO" 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, 082/20, 086/22, 004/23), 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 priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/20-13893 i 03-333/20-13894 od 30.12.2020. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), kao i Elaborat parcelacije po PUP-u od 14.02.2023.god. izrađen od strane „Grad“ d.o.o. Bar. Prema navedenom elaboratu, vrši se promjena na način da se objedinjuje dio k.p.977, k.p.978/1, k.p.976 i k.p.984/3 K.O. Prčanj I u k.p.976.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 923 K.O. Prčanj I – Prepis upisana k.p.976 sa dvorištem površine 185m² i porodičnom stambenom zgradom gabarita 56m², k.p.977 kao vinograd 2.klase površine 668m², k.p.978/1 sa pašnjakom 2.klase površine 254m² i pomoćnom zgradom površine 25m², i k.p.984/3 kao voćnjak 2.klase površine 268m², u svojini „Izoser MNE“ d.o.o. Budva, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija obuhvata dio k.p.977, k.p.978/1, k.p.976 i k.p.984/3 K.O. Prčanj I (što odgovara k.p.976 prema priloženom Elaboratu parcelacije izrađenom od strane „Grad“ d.o.o. Bar od 14.02.2023.god.), u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine 1347m². U projektu se predviđa rušenje postojećih objekata na lokaciji, i izgradnja dva stambena objekta.

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.

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 koja obuhvata dio k.p.977, k.p.978/1, k.p.976 i k.p.984/3 K.O. Prčanj I (što odgovara k.p.976 prema priloženom Elaboratu parcelacije), u zahvatu PUP-a I GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine 1347m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu važe sljedeći urbanistički parametri:

Za dio lokacije u odmaku **0-100m**, površine **992,854m²**:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**

(Maksimalna zauzetost za dio lokacije: **297,86m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**

-Bruto građevinska površina objekta (BRGP) za dio lokacije: **794,30m²**

Za dio lokacije u odmaku **100-1000m**, površine **353,805m²**:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,35**

(Maksimalna zauzetost za dio lokacije: **123,83m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**

-Bruto građevinska površina objekta (BRGP) za dio lokacije: **353,80m²**

Kumulativni parametri:

-Maksimalna zauzetost: **421,69m²**

-Bruto građevinska površina (max BRGP) **P=1148,10m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk (maksimalno tri vidljive etaže)**
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 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.

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 priloženo dopunjeno Idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat **A** spratnosti **Po+P+1+Pk**, i stambeni objekat **B** spratnosti **P+1+Pk**, ukupne bruto građevinske površine **1148,10m²** (bez podruma koji se prema PUP-u opštine Kotor ne obračunava u BRGP), ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,852**, površine zauzetosti **394,90m²**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,29**, u okviru zadatih građevinskih linija i dozvoljene visine.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koja obuhvata dio k.p.977, k.p.978/1, k.p.976 i k.p.984/3 K.O. Prčanj I (što odgovara k.p.976 prema priloženom Elaboratu parcelacije izrađenom od strane „Grad“ d.o.o. Bar od 14.02.2023.god.), u zahvatu PUP-a I GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 28.02.2023.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.

Dostavljeno:

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

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta


Senka Lazarević, d.i.a.