



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-0105-333/22-2778-5

Kotor, 10.05.2023.godine

Za: **Božović Milija**
za PU OC „British international School Arcadia Academy“ Kotor
Bokeljska 36,
Tivat

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta školskog objekta na lokaciji koju čini k.p.19/1 K.O. Lješevići, 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-0105-333/22-2778-5

Kotor, 10.05.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Božović Milije, ovlašćenog lica PU OC „British International School Arcadia Academy“ Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta školskog objekta na lokaciji koju čini k.p.19/1 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 („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23), 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 PU OC „British International School Arcadia Academy“ Kotor **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta školskog objekta na lokaciji koju čini k.p.19/1 K.O. Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHIBIRO" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 09.05.2023.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:

Aktom br. UPI-0105-333/22-2778 od 12.12.2022.godine ovom organu obratio se Božović Milija, ovlašćeno lice PU OC "British International School Arcadia Academy" Kotor, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta školskog objekta na lokaciji koju čini k.p.19/1 K.O. Lješevići u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

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, 4/23), 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 arhitekta.

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 dopunu od 09.05.2023.god. i dostavljeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 08-332/23-1392/10 od 25.04.2023.god. izdati od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, 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, kao i uvidom u stanje od 21.03.2023.god. koje je izloženo u idejnom rješenju, utvrđuje se da je u LN 247 K.O Lješevići upisana k.p.19/1 površine 3326m², u svojini PU OC „British international School Arcadia Academy,“ Kotor, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.19/1 K.O. Lješevići, površine 3326m², 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.19/1 K.O. Lješevići površine 3326m², prema navedenim urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,40**

(Maksimalna zauzetost parcele: **1330,40m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **3326,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+2**

sa mogućnošću izgradnje podruma.



Vertikalni gabarit:

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum.

-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.

Visina etaže:

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

-za stambene podzemne etaže-garaže i tehničke prostorije do 3m;

-za hotelske podzemne etaže – garaže i tehničke prostorije do 3,5m;

-za stambene i hotelske smještajne etaže do 3,5m;

-za poslovne i hotelske javne etaže do 4,5m;

-za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina podzemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

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.

Uvidom u dopunjenu tehničku dokumentaciju od 09.05.2023.god., prema datim podacima i priloženoj izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan školski objekat spratnosti **P**, bruto građevinske površine **1186,61m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,36** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,36**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ispoštovani urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je idejno rješenje arhitektonskog projekta školskog objekta na lokaciji koju čini k.p.19/1 K.O. Lješevići u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHIBIRO" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 09.05.2023.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
Senka Lazarević, d.l.a.



Dostavljeno:

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