



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-10-333/23-421-3

Kotor, 17.05.2023.godine

Za: **„IM Group” d.o.o. Budva**
Ul. 22. Novembra, Budva

„Piastra” d.o.o. Kotor
Krimovice b.b., Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji 4 koju čini dio k.p.632 i dio k.p.633 K.O. Krimovice (označeni kao k.p.632/4 i k.p.633/1 u Elaboratu predloga parcelacije izrađenom od strane „Azimut-Geo” d.o.o. Budva od 11.10.2022.god.), u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta


Senka Lazarević, d.l.a.





Br: UPI-10-333/23-421-3

Kotor, 17.05.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „IM Group“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji 4 koju čini dio k.p.632 i dio k.p.633 K.O. Krimovice, 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. 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 „IM Group“ d.o.o. Budva **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji 4 koju čini dio k.p.632 i dio k.p.633 K.O. Krimovice (označeni kao k.p.632/4 i k.p.633/1 u Elaboratu predloga parcelacije izrađenom od strane „Azimut-Geo“ d.o.o. Budva od 11.10.2022.god.), u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „BIRCH“ d.o.o. Budva, 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:

Aktom br. UPI-10-333/23-421 od 28.02.2023.godine ovom organu obratili su se „IM Group“ d.o.o. Budva i Carević Nebojša, ovlašćeno lice „Piastra“ d.o.o. Kotor, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji 4 koju čini dio k.p.632 i dio k.p.633 K.O.Krimovice (označeni kao k.p.632/4 i k.p.633/1 u Elaboratu predloga parcelacije izrađenom od strane „Azimut-Geo“ d.o.o. Budva od 11.10.2022.god.), u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „BIRCH“ d.o.o. Budva.

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, 04/23), 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,

4



prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog 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 idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-17772 od 30.12.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Elaborat predloga parcelacije izrađen od strane „Azimut-Geo“ d.o.o. Budva od 11.10.2022.god.; Ugovor o prodaji UZZ 815/2022 od 03.08.2022.god. zaključen između prodavaca Marović Lane i Tičić Nade, i kupca „IM Group“ d.o.o. Budva, ovjeren kod notara Jovanović Rada iz Budve, čiji je predmet prodaja k.p.631/12 K.O. Krimovice, i to 1/3 idealnog dijela navedene nepokretnosti, uz dato odobrenje od strane svih stranaka za pravo prolaza, pješice i vozilima, u bilo koje doba, preko predmetne parcele do svojih katastarskih parcela; Ugovor o poslovno-tehničkoj saradnji UZZ 896/2022 od 29.12.2022.god., zaključen između „IM Group“ d.o.o. Budva i „Piastra“ d.o.o. Kotor, ovjeren kod notara Knežević Verice iz Kotora; kao i Zapis o potvrdi javne isprave – „Ugovora o fiducijarnom prenosu prava svojine“ i „Izjave dužnika“, ovjeren kod notara Knežević Verice, na osnovu čega je izvršen prenos svojine na k.p.632 i k.p.633 K.O. Krimovice sa „IM Group“ d.o.o. Budva kao fiducijarnog dužnika na povjerioca „Piastra“ d.o.o. Kotor.

Uz Zahtjev od 28.02.2023.god. priložena je i Izjava ovlaštene geodetske organizacije „Azimut-Geo“ d.o.o. Budva o lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 987 K.O Krimovice – Prepis od 15.05.2023.god. upisana k.p.632 kao šume 4.klase, površine 1508m², i k.p.633 kao pašnjak 3.klase površine 714m², u svojini „Piastra“ d.o.o. Kotor, sa upisanim teretom Fiducijarnog prenosa prava svojine.

Dana 16.05.2023.god. ovom organu je dostavljen UZZ 350/2023 - Zapis o potvrdi privatne isprave – „Potvrde o izmirenju duga i brisovna dozvola“ zaključena dana 16.05.2023.god. i ovjerena od strane notara Knežević Verice, radi brisanja prava fiducijarne svojine i vraćanja prava svojine isključivo u korist Dužnika („IM Group“ d.o.o. Budva) bez ikakvih tereta.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini dio k.p.632 i dio k.p.633 K.O.Krimovice (označeni kao k.p.632/4 i k.p.633/1 u Elaboratu predloga parcelacije izrađenom od strane „Azimut-Geo“ d.o.o. Budva od 11.10.2022.god.), površine 424m², u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Iz odredbi priloženih ugovora, kao i na osnovu Brisovne izjave, zaključuje se da u ovom postupku „IM Group“ d.o.o. Budva ima svojstvo investitora.

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 dio k.p.632 i dio k.p.633 K.O.Krimovice (označeni kao k.p.632/4 i k.p.633/1 u Elaboratu predloga parcelacije izrađenom od strane „Azimut-Geo“ d.o.o. Budva od 11.10.2022.god.), ukupne površine 424m², prema navedenim urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,35**
(Maksimalna zauzetost parcele: **148,40m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **424,0m²**
- 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 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 dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **162,73m²**, površine zauzetosti **87,67m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,38** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,206**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu prethodno izloženog, zaključuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji 4 koju čini dio k.p.632 i dio k.p.633 K.O.Krimovice (označeni kao k.p.632/4 i k.p.633/1 u Elaboratu predloga parcelacije izrađenom od strane „Azimut-Geo“ d.o.o. Budva od 11.10.2022.god.), u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "BIRCH" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 28.02.2023.god. **usaglašeno** sa smjericama 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.

Rješenje je donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev u potpunosti usvojen.

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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. "IM Group" d.o.o. Budva
Ul.22 novembra b.b., Budva
2. "Piastra" d.o.o. Kotor
Krimovice b.b., Kotor
3. U spise predmeta
4. a/a