



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-10-333/23-499-4

Kotor, 23.08.2023.godine

Za: **Radulović Nikolu**
(Za „C Group” d.o.o. Podgorica,
i za Grgurević Kate, Grgurević-Čiča Lidiju
i Đurović Jovana, po punomoćju)
Put Radomira Ivanovića b.b.
(zgrada Squash centra, II sprat,
Kancelarija „C Group” d.o.o.)
Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.190 K.O. Škaljari I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –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-10-333/23-499-4

Kotor, 23.08.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Grgurević Kate, Grgurević-Čiča Lidije, Đurović Jovana i „C Group“ d.o.o. Podgorica, preko punomoćnika Radulović Nikole, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.190 K.O. Škaljari I (nastala objedinjavanjem dijelova k.p.190 i k.p.191, i k.p.192), 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. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 Grgurević Kate, Grgurević-Čiča Lidiji, Đurović Jovanu i "C Group" d.o.o. Podgorica **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.190 K.O. Škaljari I (nastala objedinjavanjem dijelova k.p.190 i k.p.191, i k.p.192 u cijelosti), u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 19.07.2023.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-10-333/23-499 od 10.03.2023. godine, Nikola Radulović, ovlašćeni zastupnik "C Group" d.o.o. Podgorica i punomoćnik Grgurević Kate, Grgurević-Čiča Lidije i Đurović Jovana, obratio se ovom organu sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.190, K.O. Škaljari I (nastala objedinjavanjem dijelova k.p.190 i k.p.191, i k.p.192), u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ – br.64/17, 44/18, 063/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 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 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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/20-14890 od 21.03.2022.god. 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); Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ br.617/2022 od 24.08.2022.god. ovjeren od strane notara Rakočević Nele iz Kotora, zaključen između Grgurević Kate, Grgurević - Čiča Lidije i Đurović Jovana kao investitora, i "C Group" d.o.o. Podgorica kao suinvestitora, čiji je predmet izgradnja stambenog objekta na dijelovima k.p.190 i k.p.191, i k.p.192 K.O. Škaljari I, i u kojem stoji da investitori ovlašćuju suinvestitora "C Group" d.o.o. Podgorica (čiji je ovlašćeni zastupnik, izvršni direktor Nikola Radulović), da bez njihovog daljeg učešća i posebne saglasnosti može obavljati sve pravne i faktičke radnje za pribavljanje neophodne dokumentacije za podnošenje prijave gradnje; Punomoćje dato od strane Grgurević Kate, Đurović Jovana i Grgurević-Čiča Lidije, kojim navedena lica ovlašćuju "C Group" d.o.o. Podgorica i Radulović Nikolu da mogu pojedinačno ili zajedno u njihovo ime i za njihov račun da preduzimaju pravne i druge radnje u cilju izgradnje stambenog objekta na predmetnoj lokaciji, i da podnose zahtjeve u cilju pribavljanja potrebnih dozvola, odobrenja i cjelokupne dokumentacije, sa ovjerom potpisa od strane notara Rakočević Nele, br. OV-4468/2022 od 24.08.2022.god; kao i Elaborat parcelacije br.50/22 izrađen od strane "Geomap" d.o.o. Herceg Novi, kojim se shodno urbanističko-tehničkim uslovima objedinjuju dijelovi k.p.190 i k.p.191, i k.p.192 u cijelosti, u novonastalu k.p.190 K.O. Škaljari I površine 1371m².

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je navedena parcelacija sprovedena u katastarskom operatu, te da je u LN 1092 K.O. Škaljari I – Prepis od 15.06.2023.godine upisana k.p.190 površine 1371m², u sukorišćenju Đurović Jovana od 394/1371 obima prava, Grgurević Kate od 788/1371 obima prava i Grgurević-Čiča Lidije od 189//1371 obima prava, sa upisanom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji objekta sačinjenog u formi notarskog zapisa UZZ br.617/2022 od 24.08.2022.god. notara Rakočević Nele iz Tivta.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija obuhvata k.p.190 K.O. Škaljari I koja je nastala parcelacijom – objedinjavanjem dijelova k.p.190 i k.p.191, i k.p.192 u cijelosti, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima izdatim za tu lokaciju, površine 1371m², u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U navedenom planskom dokumentu date su 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 k.p.190 K.O. Škaljari I površine 1371m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

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

(Maksimalna zauzetost parcele: **479,85m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **1371,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

uz mogućnost 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. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8m. Navedenu pauzu po mogućstvu koristiti za sadnju visokog zelenila.

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.

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, na osnovu datih podataka i dostavljene Izjave projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **Po+P+1+Ps**, ukupne bruto građevinske površine **1276,22m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,9309**, zauzetosti parcele **463,10m²**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,3377**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.190 K.O. Škaljari I (nastala objedinjavanjem dijelova k.p.190 i k.p.191, i k.p.192 u cijelosti), u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 19.07.2023.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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. Radulović Nikoli (Za "C Group" d.o.o. Podgorica)
Put Radomira Ivanovića b.b. – Zgrada Squash centra, II sprat, kancelarija "C Group" d.o.o. Podgorica
2. Radulović Nikoli (Za Grgurević Kate)
Put Radomira Ivanovića b.b. – Zgrada Squash centra, II sprat, kancelarija "C Group" d.o.o. Podgorica
3. Radulović Nikoli (Za grgurević-Čiča Lidiju)
Put Radomira Ivanovića b.b. – Zgrada Squash centra, II sprat, kancelarija "C Group" d.o.o. Podgorica
4. Radulović Nikoli (Za Đurović Jovana)
Put Radomira Ivanovića b.b. – Zgrada Squash centra, II sprat, kancelarija "C Group" d.o.o. Podgorica
5. U spise predmeta
6. a/a