



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-10-333/23-884-6

Kotor, 27.09.2023.godine

Za: „Gold Bar“ d.o.o. Bar
Makedonska 18A, Bar

Banićević Radovan
Ulica Gabela b.b., Risan

„Gold Bar“ d.o.o. Bar (za Burić Milovana)
Makedonska 18A, Bar

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 1, 2 i 3 na lokaciji koju čini k.p. 833/2 K.O. Risan I, u obuhvatu PUP-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-10-333/23-884-6

Kotor, 27.09.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane „Gold Bar“ d.o.o. Bar, Banićević Radovana i Burić Milovana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2 i 3 na lokaciji koju čini k.p.833/2 K.O. Risan I u obuhvatu PUP-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, 04/23), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

RJEŠENJE

DAJE SE „Gold Bar“ d.o.o. Bar, Banićević Radovanu i Burić Milovanu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2 i 3 na lokaciji koju čini k.p.833/2 K.O. Risan I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "NG DESIGN" d.o.o. Bar, sa elektronskim potpisom od 25.09.2023.god. u 18:41:56 +02'00' 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 24.04.2023. godine, ovlašćeno lice "Gold Bar" d.o.o. Bar obratilo se ovom organu sa zahtjevom br. UPI-10-333/23-884 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čini k.p.833/2 K.O. Risan I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "NG DESIGN" d.o.o.Bar. U toku postupka ostali učesnici, investitor Banićević Radovan i suinvestitor Burić Milovan, izjasnili su se na zapisnik kod ovog organa da su upoznati sa predmetnim zahtjevom, i da mu se pridružuju.

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, 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 dostavljeno dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-8720 od 03.02.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u Opštine Kotor („Sl.list CG“—br. 95/20); Izjava odgovornog arhitekta konzervatora, Vuksanović Andrije; kao i Ugovor o zajedničkoj investicionoj izgradnji UZZ br.52/2023 od 01.03.2023.god. ovjeren od strane notara Jovanović Sanje iz Kotora, a zaključen između Banićević Radovana kao vlasnika zemljišta – ulagača, i suinvestitora „Gold Bar“ d.o.o. Bar i Burić Milovana, uz saglasnost Banićević Dragice.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 661 - Prepis od 26.07.2023.god. upisana k.p.833/2 K.O. Risan I kao livada 2.klase površine 2240m², u svojini Banićević Radovana, sa upisanom Zabilježbom gradnje - Ugovora o zajedničkoj investicionoj gradnji UZZ br.52/2023 od 01.03.2023.god., i Zabranom otuđenja i opterećenja bez saglasnosti ugovorenih strana.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.833/2 K.O. Risan I površine 2240m², u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). 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 koju čini k.p.833/2 K.O.Risan I površine 2240m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

- Namjena: stanovanje u odmaku 100-1000m
- Maksimalni indeks zauzetosti iz:0,35
(Maksimalna zauzetost parcele: 784,0m²)
- Maksimalni indeks izgrađenosti, ii:1,0
(Maksimalna izgrađenost (max BRGP): 2240,0m²)
- Maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk (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 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 svjetla 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. suteran+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 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 bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj izjavi projektanta, konstatuje se da su na predmetnoj lokaciji projektovani stambeni objekti

1, 2 i 3 spratnosti **P+1+Pk**, od kojih je **objekat 1** bruto građevinske površine 866,34m², **objekat 2** bruto građevinske površine 865,64m², i **objekat 3** bruto građevinske površine 499,35m². Prema izloženim podacima, ukupna ostvarena bruto građevinska površina objekata na parceli iznosi **2231,33m²**, ostvareni indeks izgrađenosti **0,99**, ukupna površina zauzetosti je **749,77m²**, i ostvareni indeks zauzetosti **0,33**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2 i 3 na lokaciji koju čini k.p.833/2 K.O. Risan I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "NG DESIGN" d.o.o.Bar sa elektronskim potpisom od 25.09.2023.god. u 18:41:56 +02'00', **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.i.a.



Dostavljeno:

1. „Gold Bar“ d.o.o. Bar
Makedonska 18A, Bar
2. Banićević Radovan
Ulica Gabela b.b., Risan
3. „Gold Bar“ d.o.o. Bar (za Burić Milovana)
Makedonska 18A, Bar
4. U spise predmeta
5. a/a