



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-10-333/23-478-4

Kotor, 19.10.2023.godine

Za: **Zuments Evgeniy**
Feron 20-3,
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 1, 2, 3 i 4 (faza I, II, III i IV) na lokaciji koju čini dio k.p.134 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta


Senka Lazarević, d.l.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-10-333/23-478-4

Kotor, 19.10.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Zuments Evgeniy za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2, 3 i 4 (faza I, II, III i IV) na lokaciji koju čini dio k.p.134 K.O.Kavač 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 CG“ br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

RJEŠENJE

DAJE SE Zuments Evgeniy-u **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1,2,3 i 4 – faza I, II, III i IV na lokaciji koju čini dio k.p.134 K.O. Kavač (koji odgovara k.p.134/2 prema Elaboratu parcelacije br. 81/2021 od 11.11.2021.god. geodetske organizacije „Geomont Consulting“ d.o.o. Bijelo Polje), u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „ANGELINI“ d.o.o.Podgorica sa elektronskim potpisom od 18.10.2023.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 09.03.2023. godine Zuments Evgeniy se obratio ovom organu sa zahtjevom br. UPI-10–333/23-478 za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2, 3 i 4 (faza I, II, III i IV) na lokaciji koju čini dio k.p.134 K.O. Kavač 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, 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 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 dopunjeno idejno rješenje u okviru kojeg su priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-3486 od 27.07.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); kao i Elaborat parcelacije br. 81/2021 od 11.11.2021.god. izrađen od strane „Geomont Consulting“ d.o.o. Bijelo Polje kojim se vrši promjena – parcelacija k.p.134 K.O. Kavač od koje nastaju k.p.134/1 površine 895m² (prema koordinatama 865m²), k.p.134/2 – predmetna lokacija za građenje, površine 1592m², i k.p.134/3 površine 483m² (prema koordinatama 467m²).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 617 K.O. Kavač – Prepis od 15.06.2023.god. upisana k.p.134 kao krš, kamenjar površine 2970m², u svojini Zuments Evgeniy-a. Uvidom u podatke objavljene na sajtu Uprave za nekretnine na dan izdavanja rješenja, utvrđuje se da je stanje nepromijenjeno.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini dio k.p.134 K.O. Kavač (k.p.134/2 prema priloženom elaboratu parcelacije), površine 1592m², 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.

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.134 K.O.Kavač (k.p.134/2 označena u navedenom elaboratu parcelacije) površine 1592m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti	iz: 0,4
(Maksimalna zauzetost parcele:	636,80m ²)
-Maksimalni indeks izgrađenosti,	ii: 0,8
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):	1592,0m ²
-Maksimalna spratnost objekta:	P+2

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.

Vertikalni gabarit:

Za spratnost P+2 maksimalna visina do vijenca iznosi **12,10m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **14,10m**.

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, konstatuje se da su na predmetnoj lokaciji projektovana 4 stambena objekta: **objekat 1 (faza I)** spratnosti **P+2**, površine gabarita **227,17m²**, bruto građevinske površine **550,08m²**; **objekat 2 (faza II)** spratnosti **P+2**, površine gabarita **133,32m²**, bruto građevinske površine **357,34m²**; **objekat 3 (faza III)** spratnosti **P+1**, površine gabarita **140,31m²**, bruto građevinske površine **249,58m²**; i **objekat 4 (faza IV)** spratnosti **Po+P+1**, površine gabarita **135,21m²**, bruto građevinske površine **239,43m²**. Ukupna ostvarena bruto građevinska površina planiranih objekata iznosi **1396,43m²**, ukupna ostvarena zauzetost parcele je **636,01m²**, ostvareni indeks izgrađenosti parcele iznosi **0,88**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,4**. 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, 3 i 4 (faza I, II, III i IV) na lokaciji koju čini dio k.p.134 K.O. Kavač (koji odgovara k.p.134/2 prema navedenom elaboratu parcelacije), u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od

strane "ANGELINI" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 18.10.2023.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.i.a.

Dostavljeno:

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