



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-10-333/23-1024-5

Kotor, 23.11.2023.godine

Za: **Ražnatović Radovan**
„Design & Co“ d.o.o. Tivat
Trg magnolije 2B, stan 22,
Tivat

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 D, E, T, F i G na lokaciji koju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
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-10-333/23-1024-5

Kotor, 23.11.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Ražnatović Radovana, ovlašćenog lica „Design & Co“ d.o.o. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata D, E, T, F i G na lokaciji koju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 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 „Design & Co“ d.o.o. Tivat **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata D, E, T, F i G na lokaciji koju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 23.11.2023.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 10.05.2023. godine Ražnatović Dragan, ovlašćeno lice „Design & Co“ d.o.o. Tivat, obratilo se ovom organu sa zahtjevom br. UPI-10-333/23-1024 za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata D, E, T, F i G na lokaciji koju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavac 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 kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-3445 od 12.08.2021.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 Rješenje o ispravci greške u urbanističko-tehničkim uslovima, br. UP/I 03-333/21-3445-1 od 11.09.2023.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, od 04.09. i 11.09.2023.god. utvrđuje se sljedeće:

- u LN 715 K.O. Kavač upisana je k.p.320/2 kao građevinska parcela površine 273m², k.p.322/1 kao građevinska parcela površine 789m², k.p.322/3 kao građevinska parcela površine 621m² i k.p.322/4 kao šume 3.klase površine 71m², k.p. 225/3 kao šume 3.klase površine 54m², k.p.320/8 kao građevinska parcela površine 223m², i k.p.320/10 kao šume 3.klase površine 17m²;
- u LN 957 K.O. Kavač upisana je k.p.324/1 kao građevinska parcela površine 18m², i k.p.324/6 kao građevinska parcela površine 2m²;
- u LN 979 K.O. Kavač upisana je k.p.323/1 kao šume 3.klase površine 1370m², i k.p.323/4 kao građevinska parcela površine 580m²;
- u LN 925 K.O. Kavač upisana je k.p.225/4 kao šume 3.klase površine 224m²;

Prema podacima iz lista nepokretnosti, sve navedene parcele koje ulaze u obuhvat lokacije su u svojini „Design & Co“ d.o.o. Tivat.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavač, ukupne površine 4242m², 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 čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavač, ukupne površine 4242m², prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje u odmaku 1000m+ (van cezure)

-Maksimalni indeks zauzetosti iz: **0,3**

(Maksimalna zauzetost parcele: **1272,60m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti, ii: **0,8**

-Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **3393,60m²**

-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**), 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.

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 je na predmetnoj lokaciji projektovano 5 stambenih objekata:

- **objekat D** spratnosti **P+1+Ps**, površine gabarita **271,11m²**, bruto građevinske površine **757,67m²**;
- **objekat E** spratnosti **P+1+Ps**, površine gabarita **271,11m²**, bruto građevinske površine **757,67m²**;
- **objekat T** spratnosti **P+1**, površine gabarita **140,82m²**, bruto građevinske površine **281,64m²**;
- **objekat F** spratnosti **P+1+Ps**, površine gabarita (horizontalna projekcija maksimalnog gabarita) **271,22m²**, bruto građevinske površine **654,12m²**;
- **objekat G** spratnosti **P+1+Ps**, površine maksimalnog gabarita **267,92m²**, bruto građevinske površine **547,10m²**.

Ukupna ostvarena bruto građevinska površina planiranih objekata iznosi **2998,20m²**, ukupna ostvarena zauzetost parcele je **1222,18m²**, ostvareni indeks izgrađenosti parcele iznosi **0,70**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,29**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu izloženih podataka, zaključuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata D, E, T, F i G na lokaciji koju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 23.11.2023.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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 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