



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-10-333/23-2739-4

Kotor, 22.12.2023.godine

Za: **Brnović Mladen**
(za „Gomax“ d.o.o. Podgorica, po ovlašćenju)
Ljubović br.6, Podgorica

Brnović Mladen
(za **Mrdak Vladanu**)
Ljubović br.6, Podgorica

Brnović Mladen
(za „Biro M“ d.o.o. Podgorica)
Ljubović br.6, Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.134, k.p.135/1, k.p.135/2 i k.p.136/1 K.O. Dobrota 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-10-333/23-2739-4

Kotor, 22.12.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Brnović Mladena, ovlaštenog zastupnika „Gomax“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p. 134, k.p.135/1, k.p.135/2 i k.p.136/1 K.O. Dobrota I 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 „Gomax“ d.o.o. Podgorica, Mrdak Vladani i „Biro M“ d.o.o. Podgorica **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.134, k.p.135/1, k.p.135/2 i k.p.136/1 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO MLV" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 17.11.2023.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:

Aktom br. UPI-10-333/23-2739 od 30.10.2023. godine, ovom organu se obratio Brnović Mladen, ovlašćeni zastupnik „Gomax“ d.o.o. Podgorica, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.134, k.p.135/1, k.p.135/2 i k.p.136/1 K.O. Dobrota I u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO MLV" d.o.o. Podgorica. U dokumentaciji je priložen dokaz da je „Gomax“ d.o.o. Podgorica ovlašćen od strane ostalih investitora da preda zahtjeve kod nadležnih organa i pribavi svu potrebnu dokumentaciju za izgradnju objekata na predmetnim parcelama.

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 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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-18101 od 26.01.2022.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), za izgradnju objekta na lokaciji koju čine k.p.134, k.p.135/1 i k.p.135/2 K.O. Dobrota I; Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/20-15666 od 11.03.2020.god., izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, za izgradnju objekta na lokaciji koju čini dio k.p.136 K.O. Dobrota I; Elaborat parcelacije br.220/2023 od 23.06.2023.god., izrađen od strane „Geotin MNE“ d.o.o. Podgorica, kojim se vrši parcelacija k.p.136 K.O. Dobrota I od koje nastaju k.p.136/1 i k.p.136/2 (koja ne ulazi u obuhvat lokacije); kao i Zapis o potvrdi privatne isprave – Ugovora o zajedničkoj izgradnji zaključen između Investitora 1 - „Gomax“ d.o.o.Podgorica, Investitora 2 – Mrdak Vladane, i Investitora 3 – „Biro M“ d.o.o. Podgorica, ovjeren od strane notara Kaščelan Branke iz Kotora i zaveden pod brojem UZZ 1503/2023 od 19.06.2023.god. Predmet navedenog Ugovora je regulisanje međusobnih odnosa ugovornih strana povodom izgradnje stambenog objekta na dijelu k.p.136 K.O. Dobrota I, izgradnje objekta na k.p.134, k.p.135/1 i k.p.135/2 K.O. Dobrota I, kao i izgradnje zajedničkih sadržaja na istim katastarskim parcelama. U dopunjenoj dokumentaciji priložen je Aneks Ugovora o zajedničkoj gradnji ovjeren kod notara Kaščelan Branke - br.2953/2023 od 16.11.2023.god. u kojem se navodi da ugovorne strane daju međusobnu saglasnost da se objekti mogu pozicionirati tako da „adekvatno/svrsishodno/ambijentalno djeluju u prostoru“ i da mogu prelaziti međusobne granice predmetnih parcela, kao i da su ugovorne strane saglasne da Investitor 1 u ime svih Investitora može podnositi sve zahtjeve i prijavu gradnje kod nadležnih organa. Takođe je dostavljena Izjava geodetske organizacije „Geo-Zeno“ d.o.o. Podgorica – br.87/23 od 16.11.2023.god.o tačnoj lokaciji predmetnih objekata.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je da je u LN 1125 K.O. Dobrota I – Izvod od 14.12.2023.godine upisana k.p.136/1 dijelom kao pašnjak 2.klase u površini od 813m², a dijelom kao šume 2.klase u površini od 46m², u korišćenju Mrdak Vladane. Takođe se utvrđuje da je u LN 1271 K.O. Dobrota I – Prepis od 14.12.2023.god. upisana k.p.134 kao šume 2.klase površine 254m², k.p.135/1 kao pašnjak 2.klase površine 262m², i k.p.135/2 kao pašnjak 2.klase površine 188m², u svojini „Gomax“ d.o.o. Podgorica, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Projektom je predviđena izgradnja dva stambena objekta na objedinjenoj lokaciji koja obuhvata k.p.134, k.p.135/1 i k.p.135/2 i k.p.136/1 K.O. Dobrota I, ukupne

površine 1563m², u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, za predmetne lokacije sa namjenom stanovanje, dijelom u odmaku 0-100m i dijelom u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz:0,3 (za odmak 0-100m)**
iz:0,35 (za odmak 100-1000m)
(Maksimalna zauzetost na k.p.134, k.p.135/1 i k.p.135/2: **215,36m²**)
Maksimalna zauzetost na k.p.136/1: **255,45m²**
Ukupna maksimalna zauzetost prema UTU: **470,81m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii:0,8 (za odmak 0-100m)**
ii:1,0 (za odmak 100-1000m)
(Maksimalna BRGP na k.p.134, k.p.135/1 i k.p.135/2: **579,80m²**)
Maksimalna BRGP na k.p.136/1: **687,21m²**)
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) –
kumulativni parametri prema UTU: **1267,01m²**

-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 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 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 bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

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;

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, na osnovu datih podataka i priložene Izjave projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj objedinjenoj lokaciji projektovan stambeni objekat **A** spratnosti **Po+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **579,76m²** i površine gabarita **207,43m²**, i stambeni objekat **B** spratnosti **Po+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **686,96m²** i površine gabarita **245,43m²**. Shodno tome, ukupna površina objekata na predmetnoj lokaciji iznosi **1266,72m²** (bez garaže u podrumu koji se prema PUP-u opštine Kotor ne računa u BRGP), ukupna površina zauzetosti je **452,86m²**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti je **0,81**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,28**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu prethodno navedenog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na objedinjenoj lokaciji koju čine

k.p.134, k.p.135/1, k.p.135/2 i k.p.136/1 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO MLV" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 17.11.2023.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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. Brnović Mladenu (za "Gomax" d.o.o. Podgorica)
Ljubović br.6, Podgorica
2. Brnović Mladenu (za Mrdak Vladanu)
Ljubović br.6, Podgorica
3. Brnović Mladenu (za "Biro M" d.o.o. Podgorica)
Ljubović br.6, Podgorica
4. U spise predmeta
5. a/a