



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-10-333/23-2454-5

Kotor, 25.12.2023.godine

Za: „**Expo Commerce**“ d.o.o. Kotor
Industrijska zona b.b., Radanovići,
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene - hladnjače na lokaciji koju čine k.p.257/2 i k.p.249/2 K.O. Sutvara, u zahvatu PUP-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-10-333/23-2454-5

Kotor, 25.12.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „Expo Commerce“ d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene - hladnjače na lokaciji koju čine k.p.257/2 i k.p.249/2 K.O. Sutvara, 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 „Expo Commerce“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene - hladnjače na lokaciji koju čine k.p.257/2 i k.p.249/2 K.O. Sutvara, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „A12 PROJECT“ d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 10.12.2023.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-10-333/23-2454 od 12.10.2023.godine ovom organu obratilo se „Expo Commerce“ d.o.o. Kotor, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene - hladnjače na lokaciji koju čine k.p.257/2 i k.p.249/2 K.O. Sutvara, 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, 4/23), 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 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 idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-2409 i 03-333/20-19212 od 07.02.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 304 K.O Sutvara – Izvod od 30.10.2023.god. upisana k.p.257/2 kao prirodno neplodno zemljište površine 4675m², sa upisanom Zabranom otuđenja i opterećenja i davanja u zakup bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca Hipotekarne Banke AD Podgorica, i sa Zabilježbom postupka Restitucije k.p.257/2. Takođe se utvrđuje da je u LN 319 K.O. Sutvara – Prepis od 30.10.2023.god. upisana k.p.249/2 kao prirodno neplodno zemljište površine 2656m², sa pomoćnom zgradom u privredi– objekat br.1 spratnosti P, površine 357m², i sa porodičnom stambenom zgradom – objekat br.2 površine 81m² (za koji postoji zabilježba da je isti izgrađen bez građevinske dozvole, i na tuđem zemljištu u površini od 1m²). Uvidom u podatke iz lista nepokretnosti, utvrđuje se da su obje parcele koje ulaze u obuhvat lokacije u svojini „Expo Commerce“ d.o.o. Kotor.

U toku postupka, dostavljena je Saglasnost Hipotekarne Banke AD Podgorica za predviđenu izgradnju objekta na k.p.257/2 K.O. Sutvara, od 03.11.2023.god.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.257/2 i k.p.249/2 K.O.Sutvara, ukupne površine 7769m², u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Projektom se predviđa rušenje postojećeg porodičnog stambenog objekta br.2 na k.p.249/2. Prema navedenim urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: mješovita (u odmaku 1000+m, van cezure)
-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,40**
(Maksimalna zauzetost parcele: **3107,60m²**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **7769,0m²**
-Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
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**), maksimalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Maksimalna visina objekta prema UTU:

Za spratnost **P+2** maksimalna visina do vjenca iznosi **11,50** metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom **13,50** metara, dok je kod objekta sa ravnim krovom dozvoljena visina **12m**.

Građevinska linija:

PUP Kotor 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.

U navedenom planskom dokumentu 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;

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan objekat mješovite namjene - hladnjača spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **2221,80m²**, površine gabarita **1786,80m²**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Kako se na predmetnoj lokaciji nalazi postojeći pomoćni objekat u privredi spratnosti P, površine 357m², dok je postojeći porodični stambeni objekat br.2 predviđen za rušenje, ukupna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi **2578,80m²**, ukupna površina zauzetosti iznosi **2143,80m²**, ostvareni indeks izgrađenosti je **0,33** i ostvareni indeks zauzetosti **0,28**. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene - hladnjače na lokaciji koju čine k.p.257/2 i k.p.249/2 K.O. Sutvara, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "A12 PROJECT" d.o.o.Podgorica sa elektronskim potpisom od 10.12.2023.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. Imenovanom
2. ☒ spise predmeta
3. a/a