



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-0105-333/22-1805-4

Kotor, 30.01.2024.godine

Za: **Dragan Bujković**
Ulica Cetinjska br.8, Gospoština,
Budva

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koja obuhvata dio k.p.14/2 K.O. Privredna zona, 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-0105-333/22-1805-4

Kotor, 30.01.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Bujković Dragana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini dio k.p.14/2 K.O. Privredna zona, 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

I - DAJE SE Bujković Draganu **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini dio k.p.14/2 K.O. Privredna zona (označen kao k.p.14/2 u Elaboratu parcelacije br.65/2022 od 22.06.2022.god. geodetske organizacije „GEO-TIM“ d.o.o. Podgorica), u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "SPARKLING" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 29.01.2024.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.

II – Do prijave gradnje potrebno je obezbijediti službenost prolaza preko k.p.14/1 K.O. Privredna zona u korist k.p.14/2 (ili na drugi način obezbijediti mogućnost korišćenja k.p.14/1 za prilaz).

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-0105-333/22-1805 od 18.07.2022.godine ovom organu obratio se Bujković Dragan sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini dio k.p.14/2 K.O. Privredna zona, 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 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 pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-1741 od 12.04.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Saobraćajno-tehnički uslovi br. 04-4385/2 od 17.05.2022.god. izdati od strane Uprave za saobraćaj; Mišljenje - saglasnost Uprave za saobraćaj na idejno saobraćajno rješenje, br. 04-13374/2 od 25.12.2023.god.; kao i Elaborat parcelacije br.65/2022 od 22.06.2022.god. izrađen od strane „GEO-TIM“ d.o.o. Podgorica, kojim se vrši parcelacija k.p.14/2 K.O. Privredna zona, na k.p.14/2 sa umanjenom površinom (702m²) i k.p.14/3 površine 520m².

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 37 K.O. Privredna zona – Prepis od 08.12.2023.god. upisana k.p.14/2 dijelom kao pašnjak 2.klase površine 1184m², a dijelom kao vododerina, jaruga površine 38m², u korišćenju Bujković Dragana, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini dio k.p.14/2 K.O. Privredna zona površine 702m² (koji odgovara k.p.14/2 označenoj u Elaboratu parcelacije br.65/2022 geodetske organizacije „GEO-TIM“ d.o.o. Podgorica), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u odmaku 1000+m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-mješovita namjena

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,40**

(Maksimalna zauzetost parcele: **280,80m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **702,0m²**

-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.

-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 vijenca iznosi **11,50** metara, do sljemena objekta sa kosim krovom **13,50** metara, dok je za objekte sa ravnim krovom maksimalna visina **12,0m**.

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.

Prema Planu, 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 Saobraćajno-tehničkim uslovima br.04-4385/2 od 17.05.2022.god. izdatim od strane Uprave za saobraćaj, građevinska linija prema državnom putu (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) definiše se na minimum **10,0m** od regulacione linije iz razloga da se sačuva prostor za rekonstrukciju i proširenje magistralnog puta.

PUP-om opštine Kotor definisane 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.“

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 spratnosti **Po+P+1+Ps**, ukupne bruto građevinske površine **701,09m²**, površine zauzetosti **259,05m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,9987 (~1,0)**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,369 (~0,37)**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema dijelu k.p.14/2 K.O. Privredna zona (označen kao

k.p.14/3 prema navedenom Elaboratu parcelacije) koji ne ulazi u obuhvat predmetne lokacije.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini dio k.p.14/2 K.O. Privredna zona (označen kao k.p.14/2 u Elaboratu parcelacije br.65/2022 geodetske organizacije „GEO-TIM“ d.o.o. Podgorica), u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "SPARKLING" d.o.o.Budva sa elektronskim potpisom od 29.01.2024.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 **tački I** dispozitiva rješenja.

U skladu sa uslovima Uprave za saobraćaj, projektom je predviđen kolski prilaz parceli preko k.p.14/1 K.O. Privredna zona koja je upisana u LN 93 kao pašnjak 2.klase u svojini Crne Gore, u raspolaganju Vlade Crne Gore. Budući da susjedna parcela nije evidentirana kao javni put, i da je koncept arhitektonskog rješenja u bitnoj mjeri uslovljen ovakvim rješenjem pristupa, slijedi da se predloženo rješenje može realizovati uz uslov da se do prijave gradnje obezbijedi službenost prolaza preko k.p.14/1 u korist k.p.14/2 K.O. Privredna zona (ili na drugi način obezbijedi mogućnost korišćenja k.p.14/1 za prilaz). Shodno prethodno navedenom, a radi efikasnosti postupka, odlučeno je kao u **tački II** dispozitiva 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, d.i.a.

Dostavljeno:

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