Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/23-1659-6

Kotor, 31.01.2024.godine

Za: **Polishko Sergey**
Obala Đuraševići 32,
Tivat

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog arhitekte,

Senka Lazarević, d.i.a.

Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/23-1659-6

Kotor, 31.01.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela Drašković Ana u ime Polishko Sergey-a za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva, 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:

R J E Š E NJ E

DAJE SE Polishko Sergey-u **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20), izrađeno od strane "FORMA ENGINEERING" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 30.01.2024.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.

O b r a z l o ž e nj e:

Aktom br. UPI-10-333/23-1659 od 10.07.2023.godine ovom organu obratila se Drašković Ana u ime Polishko Sergey-a sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva, 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 3000m^2 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. 03-333/22-17335 od 27.12.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20). U dopuni zahtjeva dostavljena je Saglasnost data od strane Polishko Sergey-a na ime Drašković Ane da može predati idejno rješenje na odobrenje kod ovog organa, sa ovjerom potpisa kod notara Tomanović Nikole iz Budve, OV br.247/2024 od 24.01.2024.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 82 K.O Lastva – Prepis od 26.10.2023.god. upisana k.p.827 kao šume 3.klase površine 1879m^2, k.p. 828 kao njiva 2.klase površine 348m^2, i k.p.829/4 kao livada 2.klase površine 117m^2, u korišćenju Polishko Sergey-a, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva, ukupne površine 2344m^2, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20). Prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u odmaku 1000+m, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: mješovita
-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,40**
(Maksimalna zauzetost parcele: **937,60m^2**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **2344,0m^2**
-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 vijenca iznosi **11,50m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **13,50m**, dok je kod objekata 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.
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.

PUP-om opštine Kotor definisane 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 dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat **P+1,** bruto građevinske površine **432,32m²**, površine zauzetosti **244,78m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,18** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,10**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva, u zahvatu PUP opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "FORMA ENGINEERING" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 30.01.2024.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 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.

v.d. Glavnog gradskog arhitekte

Senka Lazarević, d.i.a.

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