



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-10-333/23-1882-3

Kotor, 09.02.2024.godine

Za: **Perović Janko**
(za „Lelan Global Investment“ d.o.o. Podgorica)
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 130/7,
Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg i izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.5 K.O. Orahovac I u obuhvatu 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-10-333/23-1882-3

Kotor, 09.02.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Perović Janka, izvršnog direktora „Lelan Global Investment“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg i izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.5 K.O. Orahovac I 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 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 „Lelan Global Investment“ d.o.o. Podgorica **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg i izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.5 K.O. Orahovac I u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „ARHICON“ d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 02.02.2024.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.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/23-1882 od 07.08.2023. godine, ovom organu se obratio Perović Janko, izvršni direktor „Lelan Global Investment“ d.o.o. Podgorica, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg i izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.5 K.O. Orahovac I 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, 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. 0303-333/22-19760 od 20.04.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Rješenje o dopuni UTU – br. UP/I 03-333/22-19760-2 od 19.01.2024.god. izdato od strane istog sekretarijata; Tumačenje Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor dato od strane rukovodioca izrade plana / odgovornog planera, Mladena Krekića, od 08.11.2023.god., u kojem se navodi „da se 80% površine etaže ispod odnosi na volumen poslednje etaže, a preostalih 20% mogu da budu prohodne ili krovne terase“. U dopuni zahtjeva dostavljena je Saglasnost data od strane Eloho Emamoke Ovrere i Loretta-e Osementi Ovrere, suvlasnika nepokretnosti upisanih u LN 243 K.O. Orahovac I, preko punomoćnika advokata Đekić Mirka, sa ovjerom potpisa kod notara Šćepanović Ivanke iz Podgorice, br. OV 681/2024 od 08.02.2024.god. U Saglasnosti se navodi da privredno društvo „Lelan Global Investment“ d.o.o. Podgorica može preduzimati sve potrebne radnje u cilju dobijanja svih potrebnih saglasnosti za pozitivan izvještaj o reviziji projekta, pribaviti sve neophodne dozvole za početak izgradnje objekta, kao i da društvo može svaku navedenu radnju vršiti u svoje ime i za svoj račun, odnosno pribavljati neophodnu tehničku dokumentaciju na svoje ime. Uz Saglasnost je priloženo Punomoćje UZZ 378/2022 od 20.10.2022.god. ovjereno kod notara Strugar Dragoljuba iz Podgorice, kojim Eloho Emamoke Ovrere i Loretta Osementi Ovrere ovlašćuju svakog pojedinačno: Sava Jasnića, Mirka Đekića, Stefana Stojanovića i Janka Perovića, za zastupanje njihovih interesa kod svih organa.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 243 K.O. Orahovac I – Prepis od 16.11.2023.god. upisana k.p.5 dijelom kao livada 2.klase površine 471m², a dijelom kao dvorište površine 500m², sa porodičnom stambenom zgradom površine 159m², sve u susvojini Ovrere Eloho Emamoke i Ovrere Osementi Loretta-e od po 1/2 obima prava, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.5 K.O. Orahovac I površine 1130m², u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Priloženi Urbanističko-tehnički uslovi izdati su za rekonstrukciju postojećeg i izgradnju novog objekta. PUP-om opštine Kotor omogućava se rekonstrukcija za sve postojeće objekte u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu, kao i definisanim parametrima Plana. Shodno tome, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u odmaku 100-1000m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz:0,35**

(Maksimalna zauzetost: **395,50m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1130,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

uz mogućnost 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. suteran+ 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 Kotor 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 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.

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, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg i izgradnja novog stambenog objekta. Objekat označen kao vila A i B je spratnosti **P+1+Ps**, bruto građevinske površine **542,55m²**, površine gabarita **192,55m²**. Objekat označen kao vila C i D je spratnosti **P+1+Ps** bruto građevinske površine **463,94m²**, površine gabarita **162,55m²**. Ukupna bruto građevinska površina objekata iznosi **1006,49m²**, površina zauzetosti je **355,10m²**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti je **0,89**, a indeks zauzetosti **0,31**. 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 rekonstrukcije postojećeg i izgradnje novog stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.5 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHICON" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 02.02.2024.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 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