



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-10-333/23-2667-3

Kotor, 05.03.2024.godine

Za: **Đurović Nebojša**
„Grand Stroy Group” d.o.o. Budva
Lastva Grbaljska b.b.,
Budva

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p. 1016 K.O. Lastva (faza I na lokaciji koja obuhvata k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore”-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-10-333/23-2667-3

Kotor, 05.03.2024.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Đurović Nebojše, izvršnog direktora „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p. 1016 K.O. Lastva (faza I na lokaciji koju čine k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, na osnovu odredbe člana 87, 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 Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

DAJE SE „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p. 1016 K.O. Lastva (faza I na lokaciji koju čine k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“-br.95/20), izrađeno od strane „Studio Struktura“ d.o.o. Nikšić sa elektronskim potpisom od 04.03.2024.god. u 15:08:56+01'00' 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-10-333/23-2667 od 27.10.2023.god. ovom organu se obratio Đurović Nebojša, izvršni direktor „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva (u daljem tekstu "podnosilac zahtjeva"), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p. 1016 K.O. Lastva (faza I na lokaciji koju čine k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“-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 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 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. 03-333/23-10748 od 18.07.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti UZZ 35/24 od 24.01.2024.god. ovjeren od strane notara Knežević Dalibora iz Budve, kojim se ustanovljava stvarna službenost puta preko k.p.1015 K.O. Lastva pješice i svim vrstama motornih vozila u korist sadašnjeg i svih budućih korisnika, vlasnika i/ili naslijednika, kao i vlasnika posebnih djelova koji će se izgraditi na k.p.1016 K.O. Lastva, uz datu saglasnost korisnika poslužnog dobra da korisnik povlasnog dobra može pristupiti i realizovati dobijanje svih saglasnosti i potrebne dokumentacije u cilju izgradnje objekta na k.p.1016 K.O. Lastva.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 128 K.O. Lastva – Izvod od 19.02.2024.god. upisana k.p.1015 dijelom kao pašnjak 2.klase površine 621m², a dijelom kao vještački stvoreno neplodno zemljište površine 125m², u sukorišćenju Duletić-Naćinović Antice, Duletić Astrid i Duletić Teute od po 1/3 obima prava, bez tereta i ograničenja. Takođe se utvrđuje da je u LN 841 – Prepis od 19.02.2024.god. upisana k.p.1016 kao livada 1.klase površine 373m² u korišćenju „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Priloženi urbanističko-tehnički uslovi izdati su za lokaciju koja obuhvata k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva ukupne površine 1119m². Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice k.p.986 K.O. Lastva. Shodno planskom dokumentu, za lokaciju koja se nalazi u zoni naselja, u odmaku 1000+m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Namjena: stanovanje (shodno investicionoj aktivnosti investitora)
- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,30**
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,80**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

Budući da k.p.1015 K.O. Lastva koja ulazi u obuhvat lokacije nije u svojini „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva, predmet idejnog rješenja je faza I - stambeni objekat na k.p.1016 K.O. Lastva, pri čemu se koriste parametri koji pripadaju površini te parcele, a koja iznosi **373m²**. U odnosu na tu površinu, maksimalni dozvoljeni parametri su sljedeći:

- Maksimalna zauzetost parcele: **111,90m²**
- Bruto građevinska površina objekta na dijelu lokacije (max BRGP): **298,40 m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**
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**), maksimalno 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti Ps.

Vertikalni gabarit:

Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkrovlje ili povučeni sprat, bez obzira da li su to npr. prizemlje+1 etaža, ili suteran+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.

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.

Podzemna građevinska linija (GL0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građevinske linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata).

Prema PUP-u opštine Kotor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i baste, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

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;

Prema izloženim podacima, i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na k.p.1016 K.O. Lastva (faza I na lokaciji definisanoj UT uslovima) projektovan stambeni objekat spratnosti **P+1+Ps**, ukupne ostvarene bruto građevinske površine **295,10m²**, površine pod objektom **107,38m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,79** i ostvarenog indeksa zauzetosti **0,29** (u odnosu na površinu k.p.1016), dozvoljene visine, i u okviru zadatah građevinskih linija. Na osnovu prethodno navedenog, konstatuje se da su ispoštovani urbanistički parametri koji se odnose na predmetnu parcelu, kao i na cijelu lokaciju definisanu uslovima.

Nakon sprovedenog postupka zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.1016 K.O. Lastva (faza I na lokaciji koju čine k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva) u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „Studio Struktura“ d.o.o. Nikšić od 04.03.2024.god. u 15:08:56+01'00' **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 PRAVNOM SREDSTVU:

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
arhitekta


Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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