



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-10-333/23-2886-7

Kotor, 08.04.2024.godine

Za: **Sestak Janoša**
(za „Sun Sea Developments“ d.o.o. Kotor, po punomoćju)
Ulica Vasa Čukovića b.b.,
Risan

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1-5 na lokaciji koju čine k.p.480, k.p.481, k.p.370/1, dio k.p.369 i dio k.p.482 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-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-10-333/23-2886-7

Kotor, 08.04.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane „Sun Sea Developments“ d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta stambenih objekata 1-5 na lokaciji koju čine k.p.480, k.p.481, k.p.370/1, dio k.p.369 i dio k.p.482 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-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 „Sun Sea Developments“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1-5 na lokaciji koju čine k.p.480, k.p.481, k.p.370/1, dio k.p.369 i dio k.p.482 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 06.04.2024.god. u 13:10:55+02'00' 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.

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/23-2886 od 17.11.2023. godine, ovom organu se obratilo „Sun Sea Developments“ d.o.o. Kotor sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1-5 na lokaciji koju čine k.p.480, k.p.481, k.p.370/1, dio k.p.369 i dio k.p.482 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Uz zahtjev je priloženo Punomoćje za zastupanje dato od strane Arafa Mahmoud Farouk-a, vlasnika i osnivača „Sun Sea Developments“ d.o.o. Kotor, na ime Sestak Janoša, ovjereno od strane Abdul Hadi Azizi, Notary Public Reg # 7923989, Commonwealth of Virginia, od 11.07.2023.god.

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. 03-333/23-13891 od 28.08.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), kao i Elaborat parcelacije geodetske organizacije „GEOGRID“ d.o.o. Tivat od septembra 2023.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da navedena parcelacija nije sprovedena u katastarskom operatu, te da je u LN 2068 Dobrota I – Izvod od 29.02.2024.god. upisana k.p.370/1 kao šume 2.klase površine 1044m² u korišćenju „Sun Sea Developments“ d.o.o. Kotor, da je u LN 1854 Dobrota I – Prepis od 29.02.2024.god. upisana k.p.480 kao šume 2. klase površine 472m² i k.p.481 kao šume 2. klase površine 210m², u korišćenju „Sun Sea Developments“ d.o.o. Kotor, da je u LN 1864 Dobrota I – Prepis od 29.02.2024.god. upisana k.p.482 kao šume 2. klase površine 1970m² u korišćenju „Sun Sea Developments“ d.o.o. Kotor, i da je u LN 2068 - Izvod od 15.03.2024.god. upisana k.p.369 kao šume 2. klase površine 583m², sa ruševinom raznog objekta površine 90m², noioca prava „Sun Sea Developments“ d.o.o. Kotor.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.480, k.p.481, k.p.370/1, i dijelovi k.p.369 i k.p.482 K.O. Dobrota I (koji odgovaraju k.p.369/2, k.p.369/3 i k.p.482/2 označenim u Elaboratu parcelacije geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat od septembra 2023.god.), ukupne površine **2713m²**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom stanovanje u odmaku 100-1000m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: 0,35**
(Maksimalna zauzetost parcele: **949,55m²**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: 1,0**
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **2713,0m²**
-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk (maksimalno tri vidljive etaže)**
uz mogućnost 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**), 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.

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 bašte, 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.

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 i priložene Izjave projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovano 5 stambenih objekata, i to:

- **objekat 1** spratnosti **Po+P+1+Ps**, površine gabarita **108,08m²**, bruto građevinske površine **280,29m²**;
- **objekat 2** spratnosti **Po+P+1+Ps**, površine gabarita **103,58m²**, bruto građevinske površine **272,12m²**;
- **objekat 3** spratnosti **Po+P+1+Ps**, površine gabarita **180,0m²**, bruto građevinske površine **498,74m²**;
- **objekat 4** spratnosti **Po+P+1**, površine gabarita **134,18m²**, bruto građevinske površine **249,08m²**;
- **objekat 5** spratnosti **Po+P+1**, površine gabarita **134,18m²**, bruto građevinske površine **268,36m²**;

Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina svih objekata na predmetnoj lokaciji iznosi **1568,59m²** (bez garaža u podrumu koje po PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), ukupna ostvarena površina zauzetosti je **660,02m²**, ostvareni indeks izgrađenosti **0,58**, i ostvareni indeks zauzetosti **0,24**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema dijelovima k.p.369 i k.p.482 koje ne ulaze u predmetnu lokaciju, istog vlasnika. Na osnovu prethodno navedenih podataka, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1-5 na lokaciji koju čine k.p.480, k.p.481, k.p.370/1, i dijelovi k.p.369 i k.p.482 K.O. Dobrota I (koji odgovaraju k.p.369/2, k.p.369/3 i k.p.482/2 označenim u Elaboratu parcelacije geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat od septembra 2023.god.), u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 06.04.2024.god. u 13:10:55+02'00', **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 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. U spise predmeta
3. a/a