



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-010-333/24-472-5

Kotor, 15.04.2024.godine

Veza sa predmetom br. **UPI-10-333/23-1024 od 10.05.2023.god.**

Za: **Ražnatović Radovan**
„Design & Co“ d.o.o. Kotor
Trg magnolije 2B, stan 22,
Tivat

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na izmjenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta apartmanskih objekata D, E, T, F i G na lokaciji koju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,
VD 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-010-333/24-472-5

Kotor, 15.04.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Ražnatović Radovana, ovlašćenog lica „Design & Co“ d.o.o. Kotor, za davanje saglasnosti na izmjenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta apartmanskih objekata D, E, T, F i G na lokaciji koju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavač 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, 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

MIJENJA SE Rješenje br. UPI-10-333/23-1024-5 od 23.11.2023.god. izdato od strane ovog organa, i **daje se** „Design & Co“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na izmjenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta apartmanskih objekata D, E, T, F i G na lokaciji koju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "PLAN M1" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 15.04.2024.god. u 10:49:30 +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.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/24-472 od 14.03.2024.godine ovom organu se obratio Ražnatović Dragan, ovlašćeno lice „Design & Co“ d.o.o. Kotor, sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na izmjenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta apartmanskih objekata D, E, T, F i G na lokaciji koju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavač u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "PLAN M1" d.o.o. Budva, a nakon izdavanja Rješenja o saglasnosti br. UPI-10-333/23-1024-5 od 23.11.2023.god. na idejno rješenje stambenih objekata D, E, T, F i G na istoj lokaciji, izrađeno od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor. Prema obrazloženju stranke, najbitniji razlog za

izmjenu idejnog rješenja je korišćenje vizura na povoljniji način. U dopuni zahtjeva dostavljena je saglasnost „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor da investitor može mijenjati idejno rješenje u skladu sa novim funkcionalnim zahtjevima.

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 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 dostavljeno izmjenjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-3445 od 12.08.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), kao i Rješenje o ispravci greške u UTU - br. UP/I 03-333/21-3445-1 od 11.09.2023.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se sljedeće:

- u LN 925 K.O. Kavač – Prepis od 22.03.2024.god. upisana je k.p.225/4 kao šume 3.klase površine 224m²;
- u LN 715 K.O. Kavač – Prepis od 22.03.2024.god. upisana je k.p. 225/3 kao šume 3.klase površine 54m², k.p.320/2 kao građevinska parcela površine 273m², k.p.320/8 kao građevinska parcela površine 223m², k.p.320/10 kao šume 3.klase površine 17m², k.p.322/1 kao građevinska parcela površine 789m², k.p.322/3 kao građevinska parcela površine 621m², i k.p.322/4 kao šume 3.klase površine 71m².
- u LN 957 K.O. Kavač - Prepis od 22.03.2024.god. upisana je k.p.324/1 kao građevinska parcela površine 18m², i k.p.324/6 kao građevinska parcela površine 2m²;
- u LN 979 K.O. Kavač – prepis od 22.03.2024.god. upisana je k.p.323/1 kao šume 3.klase površine 1370m², i k.p.323/4 kao građevinska parcela površine 580m².

Prema podacima iz lista nepokretnosti, sve navedene parcele koje ulaze u obuhvat lokacije su u svojini „Design & Co“ d.o.o.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavač, ukupne površine **4242m²**, u zahvatu 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 zoni naselja u odmaku 1000+m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje (shodno investicionoj aktivnosti investitora)

-Maksimalni indeks zauzetosti	iz: 0,3
(Maksimalna zauzetost parcele:	1272,60m²)
-Maksimalni indeks izgrađenosti,	ii: 0,8
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):	3393,60m²
-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 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. suterena+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.

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.

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 dostavljenu dokumentaciju, VD Glavnog gradskog arhitekta je utvrdio da se predviđene izmjene u odnosu na idejno rješenje na koje je izdata saglasnost br. UPI-10-333/23-1024-5 od 23.11.2023.god., odnose na namjenu objekta, i na izmjene povučene etaže objekta G, dok su projektovani urbanistički parametri nepromijenjeni. Prema datim podacima, konstatuje se da je u izmjenjenom idejnom rješenju na predmetnoj lokaciji projektovano 5 apartmanskih objekata:

- **objekat D** spratnosti **P+1+Ps**, površine gabarita **271,11m²**, bruto građevinske površine **757,67m²**;

- **objekat E** spratnosti **P+1+Ps**, površine gabarita **271,11m²**, bruto građevinske površine **757,67m²**;

- **objekat T** spratnosti **P+1**, površine gabarita **140,82m²**, bruto građevinske površine **281,64m²**;

- **objekat F** spratnosti **P+1+Ps**, površine gabarita (horizontalna projekcija maksimalnog gabarita) **271,22m²**, bruto građevinske površine **654,12m²**;

- **objekat G** spratnosti **P+1+Ps**, površine maksimalnog gabarita **267,92m²**, bruto građevinske površine **547,10m²**.

Shodno izloženim podacima, ukupna ostvarena bruto građevinska površina planiranih objekata iznosi **2998,20m²**, ukupna ostvarena zauzetost parcele je **1222,18m²**, ostvareni indeks izgrađenosti parcele iznosi **0,70**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,29**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu navedenih podataka, zaključuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno izmjenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta apartmanskih objekata D, E, T, F i G na lokaciji koju čine k.p.320/2, k.p.322/1, k.p.322/3, k.p.323/4, k.p.324/1, k.p.324/6, k.p.322/4, k.p.320/10, k.p.323/1, k.p.320/8, k.p.225/3 i k.p.225/4 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "PLAN M1" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 15.04.2024.god. u 10:49:30 +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, d.i.a.



Dostavljeno:

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