



Crna Gora
Opština Kotor
Kabinet predsjednika Opštine
Glavni gradski arhitekta

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

Br: UPI-0105-333/21-811-7

Kotor, 10.09.2021.godine

Za: investitor 1 **Zoran Stanka**

investitor 2 **Jovanović Danilo**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na k.p. 501 i k.p.503 K.O. Sutvara, koji je pokrenut na Vaš zahtjev br. UPI-0105-333/21-811 od 11.05.2021.god.

S' poštovanjem,

VD Glavnog gradskog arhitekta
Lazarević Senka, d.i.a.





Crna Gora
Opština Kotor
Kabinet predsjednika Opštine
Glavni gradski arhitekta

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

Br: UPI-0105-333/21-811-7

Kotor, 10.09.2021.godine

VD glavnog gradskog arhitekta opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Zoran Stanke i Jovanović Danila za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na k.p.501 i k.p.503, K.O. Sutvara, na osnovu 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), i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi sljedeće:

RJEŠENJE

DAJE SE Zoran Stanki i Jovanović Danilu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na k.p.501 i k.p.503, K.O. Sutvara, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHITEKTONSKOG STUDIJA AIM" d.o.o. Podgorica, od 06.08.2021.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).

Obrazloženje:

Dana 11.05.2021. godine, Zoran Stanka i Jovanović Danilo obratili su se ovom organu zahtjevom br. UPI 0105 – 333/21-811 za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na k.p.501 i k.p.503, K.O. Sutvara, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHITEKTONSKOG STUDIJA AIM" d.o.o. Podgorica.

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), propisano je da:

Glavni državni arhitekta:



1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 citiranog Zakona; 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 je da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje poslova iz člana 87, stav 4, tačka 1 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 dopune zahtjeva, priloženi Ugovor o zajedničkoj investicionoj izgradnji UZZ 723/2020 od 07.12.2020.god. između Zoran Stanke i Jovanović Danila, sačinjen od strane notara Verice Knežević iz Kotora; Aneks 1 Ugovora o zajedničkoj investicionoj izgradnji UZZ 459/2021 od 05.08.2021.god.; i idejno rješenje dostavljeno 25.08.2021.god. u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-9152 od 20.07.2021. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Na osnovu priložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija obuhvata k.p.501 i k.p.503, K.O. Sutvara, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine 3248m². U navedenom planskom dokumentu date 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;

Za predmetnu lokaciju koja obuhvata k.p.501 i k.p.503, K.O.Sutvara prema navedenom planskom dokumentu važe sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**
- Maksimalna zauzetost parcele: **1299,20m²**
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP) **P=3248,0m²**
- 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.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

Za spratnost P+2 maksimalna visina novih objekata je tri etaže bez obzira da li su to npr. suteran+prizemlje+1 etaža ili prizemlje+2 etaže.

Za spratnost P+2, maksimalna visina do vijenca je **12,10m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **14,10m**.

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.

Uvidom u priloženo idejno rješenje u dopuni zahtjeva od 25.08.2021.god., prema datim podacima, konstatuje se da je projektovan poslovno-stambeni objekat spratnosti **P+2**, ukupne bruto građevinske površine **2355,20m²**, površine pod objektom **1147,20m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,72** i indeksom zauzetosti **0,35**, u okviru zadatih građevinskih linija i dozvoljene visine.

Nakon sprovedenog postupka i dopuna predmeta, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.501 i k.p.503, K.O. Sutvara, u zahvatu PUP-a

opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHITEKTONSKOG STUDIJA AIM" d.o.o. Podgorica, od 06.08.2021.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 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.

VD Glavnog gradskog arhitekta
Lazarević Senka, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Zoran Stanka
[redacted]

2. Jovanović Danilo
[redacted]

3. U spise predmeta

4. a/a