



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-0105-333/22-2703-4

Kotor, 02.02.2023.godine

Veza sa predmetom: **Br: UPI-0105-333/21-811**

Za: **Jovanović Ivan**
(za imenovanog, za Zoran Stanku i „Capital Hill” d.o.o. Budva)
[REDACTED]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine k.p. 501 i k.p.503 K.O. Sutvara u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
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-0105-333/22-2703-4

Kotor, 02.02.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Jovanović Ivana, Zoran Stanke i „Capital Hill“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine 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, 86/22), i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi sljedeće:

RJEŠENJE

I - DAJE SE Zoran Stanki, Jovanović Ivanu i "Capital Hill" d.o.o. Budva **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine 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 28.11.2022.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).

II – Ovim Rješenjem **zamjenjuje** se Rješenje br. UPI-0105-333/21-811-7 od 10.09.2021.god. izdato od strane ovog organa kojim je data 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.

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br.UPI-0105-333/22-2703 od 30.11.2022. godine, ovom organu se obratio Jovanović Ivan u svoje ime i u ime Zoran Stanke i "Capital Hill" d.o.o. Budva sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine 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.



Uvidom u dokumentaciju koja je dostavljena u dopuni zahtjeva od 23.01.2023.god., utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji u toku izgradnja objekta nakon prijave gradnje u skladu sa revidovanim glavnim projektom izrađenim na osnovu Rješenja o saglasnosti donijetog od strane v.d. Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-0105-333/21-811-7 od 10.09.2021.god., i da je uslijed određenih okolnosti došlo do izmjene glavnog projekta, odnosno izmjene idejnog rješenja, u skladu sa članom 98 Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22) kojim se propisuje da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, te da u slučaju kada se izmjene odnose na izmjene elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 citiranog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

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 i 86/22), 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 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 izmijenjeno idejno rješenje u kojem su priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/21-9152 od 20.07.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20); Aneks 2 Ugovora o zajedničkoj investicionoj gradnji, UZZ br.97/2022 od 24.02.2022.god., zaključen između ugovornih strana Zoran Stanke zvane Stane (Investitor Ad.1), Jovanović Ivana (pravni slledbenik iza smrti oca Jovanović Danila na osnovu Rješenja o nasljeđivanju – investitor Ad.2) i „Capital Hill” d.o.o. Budva (Suinvestitor Ad.3), ovjeren kod notara Knežević Verice iz Kotora; kao i Izjava o lokaciji planiranog objekta data od strane „Civil Engineer” d.o.o. Podgorica od 27.10.2022.god.

U dopuni zahtjeva od 23.01.2023.god. i 02.02.2023.god. dostavljeno je sljedeće:

- Kopija Saobraćajne saglasnosti od Uprave za saobraćaj, br.04-751/2 od 02.02.2022.god.
- Kopija Aneksa 2 Ugovora o zajedničkoj investicionoj izgradnji, br. UZZ 97/2022 od 24.02.2022.god.
- Kopija Punomoćja UZZ br.722/2020 od 07.12.2020.god. ovjerenog kod notara Knežević Verice, kojim Zoran Stanka ovlašćuje sina Zoran Željka za zastupanje njenih interesa u svim postupcima
- Kopija Rješenja o zaostavštini br.917/21, URP br.4/2022 od 04.02.2022.god. donijetog od strane notara Rakočević Nele iz Tivta, u svojstvu povjerenika Osnovnog Suda u Kotoru
- Kopija Prijave građenja od 15.08.2022.god.



Kopija Zapisnika o inspekcijskom pregledu br. 121-2-2-KO-111 od 19.08.2022.god. u predmetu kontrole prijave za građenje poslovno-stambenog objekta spratnosti P+2 na k.p.501 i k.p.503 K.O. Sutvara

- Punomoćje na ime Jovanović Ivana dato od strane "Capital Hill" d.o.o. Budva za zastupanje u ovom postupku od 19.01.2023.god.
- Punomoćje na ime Jovanović Ivana dato od strane Zoran Željka, punomoćnika Zoran Stanke od 02.02.2023.god.
- Elaborat parcelacije br.2810/21-3 od 28.10.2021.god. izrađeno od strane "Civil Engineer" d.o.o. Podgorica kojom se vrši promjena – objedinjavanje k.p.501 i k.p.503 K.O. Sutvara u k.p.503.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 105 K.O. Sutvara - Izvod od 01.02.2023.god. upisana k.p.501 površine 1189m² i k.p.503 površine 2059m², u svojini Zoran Stanke -Stane.

Na osnovu izloženog, 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 (navedena lokacija odgovara k.p.503 koja nastaje objedinjavanjem k.p.501 i k.p.503 prema priloženom elaboratu parcelacije).

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 koju čine k.p.501 i k.p.503 K.O.Sutvara, prema urbanističko-tehničkim uslovima shodno navedenom planskom dokumentu, važe sljedeći urbanistički parametri:

- namjena: mješovita
- 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+ 2 etaže 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 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.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeno-poslovni objekat spratnosti **P+2**, ukupne bruto građevinske površine **2990,95m²**, površine pod objektom **1226,65m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,92** i indeksom zauzetosti **0,38**, u okviru zadatih građevinskih linija i dozvoljene visine.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine 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 28.11.2022.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 **tački I** dispozitiva rješenja.

U skladu sa članom 98 Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata („Sl.list CG“ – br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) kojim se propisuje da se nakon prijave gradnje može mijenjati glavni projekat, odnosno idejno rješenje za koje se pribavlja saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta, pod uslovom da su izmjene u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim Rješenjem se zamjenjuje Rješenje br. UPI-0105-333/21-811-7 od 10.09.2021. koje je izdato od strane ovog organa za objekat na istoj lokaciji, kako je i riješeno u **tački II** dispozitiva ovog Rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

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,

Lazarević Senka
Senka Lazarević, d.o.o.



Dostavljeno:

1. Jovanović Ivan
[redacted]
2. Jovanović Ivan (za Zoran Stanku)
[redacted]
3. Jovanović Ivan (za "Capital Hill" d.o.o. Budva, po punomoćju)
[redacted]
4. U spise predmeta
5. a/a