



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-10-333/24-215-6

Kotor, 19.06.2024.godine

Za: **Asanović Marko**
Čerenska 77, Lastva

Fatić Ivan (za Golling Marka, po punomoćju)
Čerenska 77, Lastva

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta dvojnog stambenog objekta – faza I i faza II na lokaciji koju čini k.p.939/2 K.O. Lastva, u obuhvatu PUP-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-10-333/24-215-6

Kotor, 19.06.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Asanović Marka i Golling Marka za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta dvojnog stambenog objekta – faza I i faza II na lokaciji koju čini k.p.939/2 K.O. Lastva, 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 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:

R J E Š E N J E


DAJE SE Asanović Marku i Golling Marku **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta dvojnog stambenog objekta – faza I i faza II na lokaciji koju čini k.p.939/2 K.O. Lastva, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "PROJEKTNi BIRO DOMUS" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 06.06.2024.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) prema navedenom planskom dokumentu.

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/24-215 od 09.02.2024.godine ovom organu obratio se Asanović Marko, u svoje ime, i u ime Golling Marka, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta dvojnog stambenog objekta – faza I i faza II na lokaciji koju čini k.p.939/2 K.O. Lastva, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

U toku postupka, Fatić Ivan je pristupio ovom organu kao punomoćnik Golling Marka, i potvrdio u njegovo ime da je saglasan sa predmetnim zahtjevom, da mu se pridružuje, i da pismena treba slati na adresu: Čerenska br.77, Lastva.

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, 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. 03-333/23-3066 od 16.06.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Saglasnost UZZ 682/2023 od 11.09.2023. ovjerena kod notara Knežević Verice iz Kotora, data od strane Golling Marka, imaoca prava susvojinine od 323/645 idealnog dijela na k.p.939/2 K.O. Lastva, potvrđena od strane njegovog bračnog druga, Lukić Sanje, i od strane Hipotekarnog povjerioca Manojlović Slavena, da Asanović Marko, suvlasnik od 322/645 idealnog dijela na k.p.939/2 K.O. Lastva, može graditi objekat na navedenoj parceli; kao i Saglasnost data od strane hipotekarnog povjerioca, Manojlović Slavena, za izgradnju dvojnog stambenog objekta na k.p.939/2 K.O. Lastva, ovjerena od strane Blaža Drešića, kapetana broda M/V MSC YUXIN od 24.05.2024.god. U toku postupka, ovom organu je dostavljeno Punomoćje UZZ br.36/2023 od 15.02.2023.god. ovjereno od strane notara Jovanović Sanje iz Kotora, u kojem Golling Marko, kao suvlasnik od 323/645 obima prava na k.p.939/2 K.O. Lastva, opunomoćuje Fatić Ivana da u njegovo ime može preduzeti sve pravne radnje vezane za izgradnju objekta na navedenoj katastarskoj parceli.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 828 K.O. Lastva - Prepis od 27.05.2024.god. upisana k.p.939/2 kao njiva 1.klase površine 645m², u susvojinini Asanović Marka u obimu prava od 322/645 idealnog dijela, i Golling Marka u obimu prava od 323/645 idealnog dijela.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.939/2 K.O. Lastva, površine **645m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju u odmaku 1000+m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**

(Maksimalna zauzetost parcele: **193,50m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **516,0m²**

-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**), maksimalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i 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.

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 svjetlijim 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, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan dvojni stambeni objekat spratnosti **P+1**, sa definisanom faznom gradnjom – faza I i faza II, ukupne bruto građevinske površine **336,02m²**, površine zauzetosti **176,10m²**, sa ukupnim ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,52**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,27**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta dvojnog stambenog objekta – faza I i faza II na lokaciji koju čini k.p.939/2 K.O. Lastva, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "PROJEKTNi BIRO DOMUS" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 06.06.2024.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.

Napomena: Dalju izradu tehničke dokumentacije vršiti u skladu sa Zakonom 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), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br.44/18 i 43/19), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata.

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. Asanović Marku, Čerenska br.77, Lastva
2. Fatić Ivanu (za Golling Marka, po punomoćju), Čerenska br.77, Lastva
3. U spise predmeta
4. a/a