



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-10-333/24-1255-2

Kotor, 05.09.2024.godine

Za: „Braća Magud - Grbalj“ d.o.o. Kotor
Radanovići bb,
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.172/1 i k.p.171/4 K.O. Pobrđe (, u zahvatu 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-10-333/24-1255-2

Kotor, 05.09.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnjetom od strane „Braća Magud - Grbalj“ d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.172/1 i k.p.171/4 K.O. Pobrđe, 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

DAJE SE „Braća Magud - Grbalj“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.172/1 i k.p.171/4 K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "OLIVER-ING" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 02.08.2024.god. u 10:47:58+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-10-333/24-1255 od 27.05.2024.godine ovom organu se obratilo „Braća Magud - Grbalj“ d.o.o. Kotor sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.172/1 i k.p.171/4 K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

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 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. 03-333/22-17584-1 od 21.02.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Ugovor o ustanovljavanju prava stvarne službenosti UZZ br. 682/2023 od 09.06.2023.god. ovjeren od strane notara Vukčević Slavke iz Budve, u kojem se navodi da se vlasnik k.p.171/3 i k.p.171/2 obavezuje da se u korist vlasnika k.p.172/1, svojina „Braća Magud - Grbalj“ d.o.o. Kotor, zasnuje pravo službenosti prolaza na navedenim parcelama radi prolaza-puta, preko parcele poslužnog dobra, pješice i vozilima, u bilo koje doba dana, trasom puta koja je ucrtana na priloženoj skici puta na k.p.171/3 i k.p.171/2 (izrađenoj od strane „Ras Company“ d.o.o. Budva od 26.03.2022.god.); Ugovor o ustanovljavanju prava stvarne službenosti UZZ br. 362/2024 od 24.05.2024.god. ovjeren od strane notara Vukčević Slavke iz Budve, u kojem se navodi da se vlasnik k.p.171/1 i 172/3 K.O. Pobrđe, „Braća Magud - Grbalj“ d.o.o. Kotor, obavezuje da se u korist vlasnika k.p.172/1 (takođe u svojini „Braća Magud - Grbalj“ d.o.o. Kotor), zasnuje pravo službenosti prolaza na navedenim parcelama radi prolaza-puta, preko parcele poslužnog dobra, pješice i vozilima, u bilo koje doba dana, trasom puta koja je ucrtana na priloženoj skici puta na dijelu k.p.171/1 i dijelu 172/3 K.O. Pobrđe (izrađenoj od strane „Ras Company“ d.o.o. Budva od 23.05.2024.god.); Saglasnost sa ovjerom potpisa od strane notara Vukčević Slavke, OV br.8425/2024 od 24.05.2024.god., u kojoj je navedeno da Stanko Magud, ovlašćeno lice u „Braća Magud - Grbalj“ d.o.o. Kotor, koje je vlasnik k.p.172/3, k.p.171/1, k.p.171/2 i k.p.172/2 K.O.Pobrđe, daje безусловnu saglasnost za izgradnju objekta na k.p.172/1 i k.p.171/4 koje su u vlasništvu „Braća Magud - Grbalj“ d.o.o. Kotor, te da objekti mogu da se grade do ivice parcela.

Pristup lokaciji obezbjeđen je sa jedne strane preko k.p.171/3, dijela k.p.171/2 i dijela k.p.172/2 K.O. Pobrđe, a sa druge strane preko dijela k.p.171/1 i dijela k.p.172/3 K.O. Pobrđe, sve prema skicama trase izrađenim od strane „Ras Company“ d.o.o. Budva od 26.03.2022.god. i 23.05.2024.god., a koje su sastavni dio prethodno navedenih ugovora o službenosti prolaza.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 942 K.O. Pobrđe – Izvod od 02.08.2024.god. upisana k.p.171/4 kao pašnjak 2.klase površine 16m², i k.p.172/1 kao šume 3.klase površine 1456m², u svojini „Braća Magud - Grbalj“ d.o.o. Kotor, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.172/1 i k.p.171/4 K.O. Pobrđe ukupne površine **1472m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 1000m+ (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: mješovita

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,40**

(Maksimalna zauzetost parcele: **588,8m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1472,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
sa mogućnošću 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**), maksimalna 80% površine etaže ispod.

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

Maksimalna visina objekta prema UTU:

Za spratnost **P+2** maksimalna visina do vjenca iznosi **11,50** metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom **13,50** metara, dok je kod objekta sa ravnim krovom dozvoljena visina **12m**.

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, podzemna građevinska linija (GL 0) 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.

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;

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan objekat mješovite namjene spratnosti **2Po+P+2**, bruto građevinske površine **1467,31m²** (bez garaže u podrumu koja prema PUP-u opštine Kotor ne ulazi u obračun BRGP), površine zauzetosti **494,61m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,996 (~1,0)**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,34**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.171/1, k.p.171/2, k.p.172/2 i k.p.172/3 K.O. Pobrđe, u skladu sa saglasnošću istog vlasnika. Na osnovu prethodno navedenog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.172/1 i k.p.171/4 K.O. Pobrđe, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "OLIVER-ING" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 02.08.2024.god. u 10:47:58+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.

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), Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“ – br.66/23, 113/23 i 12/24), 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. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a