



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-10-333/24-1548-5

Kotor, 23.09.2024.godine

Za: **„Rattan Sedia“ d.o.o. Kotor**
Sima Barovića 20,
Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koju čine k.p.706 i k.p.707 K.O. Glavati, 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-10-333/24-1548-5

Kotor, 23.09.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijelo „Rattan Sedia“ d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koju čine k.p.706 i k.p.707 K.O. Glavati, 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 „Rattan Sedia“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koju čine k.p.706 i k.p.707 K.O. Glavati, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ANGELINI" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 23.09.2024.god. u 09:46:52+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-10-333/24-1548 od 17.06.2024.godine ovom organu se obratilo „Rattan Sedia“ d.o.o. Kotor sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koju čine k.p.706 i k.p.707 K.O. Glavati, 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 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 idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-12972 od 10.07.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), kao i Saobraćajno-tehnički uslovi Uprave za saobraćaj, br.04-7792/2 od 29.08.2022.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 290 K.O. Glavati - Prepis od 23.08.2024.god. upisana k.p.706 kao njiva 1.klase površine 1278m² i k.p.707 kao neplodna zemljišta površine 347m², u svojini „Rattan Sedia“ d.o.o. Kotor, sa zabilježbom Zabrane otuđenja i opterećenja bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca Erste Bank AD Podgorica.

U dopuni zahtjeva priložena je Potvrda o prestanku hipoteke broj: 167 od 30.08.2024.god., izdata od strane hipotekarnog povjerioca – Erste Bank AD Podgorica, Filijala Tivat, za nepokretnosti upisane u LN 290 K.O. Glavati, označene na k.p.706 i k.p.707 u svojini „Rattan Sedia“ d.o.o. Kotor.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.706 i k.p.707 K.O. Glavati, ukupne površine **1625m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema Planu, predmetna lokacija se nalazi u zoni sa namjenom industrija i proizvodnja (IP), u odmaku 1000+m (van cezure).

Površine za industriju i proizvodnju su površine koje su planskim dokumentom namjenjene razvoju privrede koja nije dozvoljena u drugim područjima.

Na ovim površinama mogu se planirati:

- privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri;
- servisne zone;
- slobodne zone, bescarinske zone i skladišta;
- objekti i mreže infrastrukture;
- komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice);
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- smještajni i zdravstveni objekti, dječji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih posjetilaca).

Shodno Planu, za predmetnu lokaciju su zadati sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,5**
(Maksimalna zauzetost parcele: **812,50m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,20**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1950,0 m²**
- Maksimalna visina objekta: **12m**

Uslovima je data mogućnost 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.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za stambene podzemne etaže – garaže i tehničke prostorije do 3,0m;
- za hotelske podzemne etaže – garaže i tehničke prostorije do 3,5m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3,5m;
- za poslovne i hotelske javne etaže do 4,5m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjenom posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

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.

Podzemna građevinska linija (GL0) 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).

Shodno priloženim Saobraćajno-tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj, građevinska linija prema državnom magistralnom putu definiše se na minimum **10m** od regulacione linije iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena), i to granica predmetnih parcela i putne parcele.

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.“

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 poslovni objekat spratnosti **P+1**, ukupne bruto građevinske površine **423,12m²**, površine zauzetosti **211,56m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,26** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,13**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koju čine k.p.706 i k.p.707 K.O. Glavati, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ANGELINI" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 23.09.2024.god. u 09:46:52+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