



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-10-333/24-2194-4

Kotor, 26.09.2024.godine

Veza sa predmetom br. **UPI-0105-333/22-2556 od 28.10.2022.godine**

Za: **Đurović Nebojša**
„Grand Stroy Group” d.o.o. Budva
Lastva Grbaljska b.b.,
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p.1020 K.O. Lastva, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
VD 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-10-333/24-2194-4

Kotor, 26.09.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnjetom od strane Đurović Nebojše, izvršnog direktora „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p.1020 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, 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

MIJENJA SE Rješenje br. UPI-0105-333/22-2556-2 od 30.12.2022.god. izdato od strane ovog organa, i **daje se** „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva **saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p.1020 K.O. Lastva, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO STRUKTURA" d.o.o. Nikšić, sa elektronskim potpisom od 26.09.2024.god. u 10:38:50+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-10-333/24-2194 od 07.08.2024.godine ovom organu se obratio Đurović Nebojša, izvršni direktor „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva, sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p.1020 K.O. Lastva, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO STRUKTURA" d.o.o. Nikšić, a nakon izdavanja Rješenja o saglasnosti br. UPI-0105-333/22-2556-2 od 30.12.2022.god. ovog organa, i nakon prijave gradnje, u skladu sa članom 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Prema obrazloženju podnosioca zahtjeva, izmjene idejnog rješenja se odnose na promjenu gabarita prethodno projektovanih objekata, drugačiju kompoziciju završnih fasadnih boja i drugačije pozicije objekata na parceli zbog dodavanja sadržaja u spoljnom uređenju (bazen).



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 i 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 arhitekta.

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).

Odredbom člana 98 stav 1 tačka 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” – br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisano je 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 ukoliko se promjena odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje u kojem su izmedju ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/20-14887 od 11.12.2020.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20); Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti UZZ 1534/22 od 13.09.2022.god. ovjeren od strane notara Knežević Dalibora iz Budve, kojim se ustanovljava stvarna službenost puta na k.p.1047 K.O. Lastva pješke i motornim vozilima u korist svagdašnjeg vlasnika povlasnog dobra označenog kao k.p.1024 i k.p. 1020 K.O. Lastva; Odluka Skupštine vlasnika posebnih i zajedničkih dijelova kompleksa stambenih zgrada ul. Kotorska br.9 u Lastvi Grbaljskoj od 19.03.2022.god. kojom se odobrava pravo prolaza bez naknade firmi „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva preko parcela 1052, 1053, 1054, 1055 i 1022 K.O. Lastva do k.p.1020 K.O. Lastva; kao i Odluka br.22/226/01 od 26.12.2022.god. donesena od strane „Grand Stroy“ d.o.o.Budva, kojom se odobrava pravo prolaza bez naknade firmi „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva preko parcela 1052, 1053, 1054, 1055 i 1022 sve K.O. Lastva do k.p.1020. Uz zahtjev je takođe priložena kopija Rješenja o saglasnosti br.UPI-0105-333/22-2556-2 od 30.12.2022.god. i Prijava građenja objekta od 03.03.2023.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 782 K.O. Lastva – Prepis od 11.09.2024.god. upisana k.p.1020 kao livada 1.klase površine 2536m², u svojini „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.1020 K.O. Lastva, ukupne površine **2536m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20). Shodno planskom dokumentu, za

predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 1000+m (van cezure), zadatai su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**
(Maksimalna zauzetost parcele: **760,80m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **2028,80m²**

-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. suterena+ 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 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.

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.“

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 dostavljenu dokumentaciju, v.d. Glavnog gradskog arhitekta je utvrdio da se predviđene izmjene u odnosu na idejno rješenje na koje je data saglasnost br. UPI-0105-333/22-2556-2 od 30.12.2022.god. odnose na promjenu gabarita prethodno projektovanih objekata, izmjenu kompozicije završnih fasadnih boja i rješenja pozicije objekata na parceli, kao i dodavanje sadržaja u spoljnom uređenju terena (bazen).

Prema izloženim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da su na predmetnoj lokaciji projektovani stambeni objekti spratnosti **P+1+Ps**, ukupne ostvarene bruto građevinske površine **2020,39m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,79**, ostvarene zauzetosti parcele **719,41m²**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,28**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p.1020 K.O. Lastva, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO STRUKTURA" d.o.o. Nikšić, sa elektronskim potpisom od 26.09.2024.god. u 10:38:50+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.

Senka Lazarević d.i.a.



Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a