



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-10-333/24-938-3

Kotor, 11.11.2024. godine

Za: „Cogimar“ d.o.o. Kotor
Ljuta b.b., Kotor

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 čini dio k.p.450 i dio k.p.451/1 K.O. Sutvara 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-10-333/24-938-3

Kotor, 11.11.2024.godine



VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane „Cogimar“ d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na „Lokaciji 1“ koju čini dio k.p.450 i dio k.p.451/1 K.O. Sutvara 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:

RJEŠENJE

DAJE SE „Cogimar“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na "Lokaciji 1" koju čini dio k.p.450 i dio k.p.451/1 K.O. Sutvara (što odgovara novom stanju k.p.450 označenom u Elaboratu parcelacije geodetsko-arhitektonskog biroa "GEOMET" d.o.o. Kotor, br. 24/2024 od 09.04.2024.god.) u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane "GEOMET" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 07.11.2024.god. u 19:11:35+01'00', 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.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/24-938 od 23.04.2024. godine, ovom organu se obratilo „Cogimar“ d.o.o.Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na "Lokaciji 1" koju čini dio k.p.450 i dio k.p.451/1 K.O. Sutvara u obuhvatu 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, 063/18, 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 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. 0303-333/21-19417-1 od 06.10.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), za „Lokaciju 1“ prema Prijedlogu parcelacije geodetsko-arhitektonskog biroa „Geomet“ d.o.o. Kotor od maja 2023.god.; Saobraćajno-tehnički uslovi Uprave za saobraćaj, br. 04-1114/2 od 09.02.2023.god.; Elaborat parcelacije po PUP-u istog geodetsko-arhitektonskog biroa, br.24/2024 od 09.04.2024.god. u kojem je predmetna lokacija naznačena kao novo stanje k.p.450 K.O. Sutvara; Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti prolaza, UZZ 748/2023 od 29.09.2023.god. ovjeren kod notara Knežević Verice iz Kotora, čiji je predmet uspostavljanje službenosti prolaza preko djela k.p.451/1 i 450 u korist k.p.452 K.O. Sutvara na osnovu skice izrađene od strane „Geomet“ d.o.o. Kotor; kao i Saglasnost data od strane „Cogimar“ d.o.o. Kotor za izgradnju objekata na „Lokaciji 1“ (dio k.p.450 i dio k.p.451/1 K.O. Sutvara) i „Lokaciji 2“ (djelovi k.p.450, k.p.451/1 i k.p.452 K.O. Sutvara) do same granice između dvije lokacije, sa ovjerom potpisa kod notara Knežević Verice, br. OV 962/2024 od 11.04.2024.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, od 10.06.2024.god., kao i uvidom u stanje objavljeno na internet stranici istog organa na dan izdavanja rješenja, utvrđuje se da navedena parcelacija nije sprovedena u katastarskom operatu, te da je u LN 280 K.O. Sutvara upisana k.p.450 djelom kao prirodno neplodno zemljište površine 160m², a djelom kao njiva 2. klase površine 1212m², i da je u LN 141 K.O. Sutvara upisana k.p.451/1 djelom kao livada 2. klase površine 798m², a djelom kao prirodno neplodno zemljište površine 178m². Takođe se utvrđuje da su obje parcele u svojini „Cogimar“ d.o.o. Kotor, sa upisanom zabilježbom Prava službenosti prolaza za pješake i motornim vozilima na kat.parc. br. 450, 451/1 kao poslužno dobro u korist kat.parc 452 kao povlasno dobro.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu „Lokaciju 1“ čini dio k.p.450 i dio k.p.451/1 K.O. Sutvara, ukupne površine **1897m²**, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno navedenom planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 1000+m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: mješovita

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: 0,4**

(Maksimalna zauzetost parcele: **758,80m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: 1**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **1897,00m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+2**

uz mogućnost 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 pada 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** sa kosim krovom maksimalna visina objekta je **13,5m**, visina do vijenca iznosi **11,50m**. Za spratnost **P+2** sa ravnim krovom maksimalna visina objekta je **12,0m**.

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).

Prema uslovima izdatim od strane Uprave za saobraćaj, građevinska linija prema državnom magistralnom putu (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) definiše se na minimum 10,0m od regulacione linije (linija eksproprijacije).

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 dostavljeno idejno rješenje, na osnovu datih podataka i priložene Izjave projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan poslovni objekat spratnosti **P+2**, bruto građevinske površine **1892,0m²**, površine zauzetosti **712,0m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **1,0**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,375**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema djelovima k.p.450 i k.p.451/1 K.O. Sutvara koji ne ulaze u obuhvat predmetne lokacije, u skladu sa navedenom 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 poslovnog objekta na "Lokaciji 1" koju čini dio k.p.450 i dio k.p.451/1 K.O. Sutvara u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane "GEOMET" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 07.11.2024.god. u 19:11:35+01'00', **usaglašeno** sa smjericama 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
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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