



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-10-333/24-2467-7

Kotor, 16.12.2024.godine

Za: „**Geoengineering**” d.o.o. Podgorica
Bulevar vojvode Stanka Radonjića 71,
81000 Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping-kampa na lokaciji koju čini dio k.p. 985 K.O. Krimovice, 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-10-333/24-2467-7

Kotor, 16.12.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane „Geoengineering“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping-kampa na lokaciji koju čini dio k.p.985 K.O. Krimovice, 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

DAJE SE „Geoengineering“ d.o.o. Podgorica **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping-kampa na lokaciji koju čini dio k.p.985 K.O. Krimovice, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO 4B" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 16.12.2024.god. u 09:25:50+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).

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/24-2467 od 05.09.2024.godine ovom organu obratilo se „Geoengineering“ d.o.o. Podgorica, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping-kampa na lokaciji koju čini dio k.p. 985 K.O. Krimovice, 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 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).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/24-8820 od 31.07.2024.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor; Rješenje o ispravci greške u UTU – br. UP/I 03-333/24-8820 od 04.12.2024.god.; Izjava geodete o površini lokacije od 28.11.2024.god.; Saglasnost data od strane „Geoengineering“ d.o.o. Podgorica za prekoračenje građevinske linije prema k.p.984/1 i k.p.984/2 K.O. Krimovice koje su u njihovom vlasništvu, od 28.11.2024.god.; kao i Ugovor o prodaji UZZ 839/2024 od 03.12.2024.god. ovjeren kod notara Jovanović Rada iz Budve, zaključen između prodavca, Marović Marka, i kupca „Geoengineering“ d.o.o. Podgorica, o prodaji zemljišta kat.par. 986/5 K.O. Krimovice (preko koje se ostvaruje prilaz lokaciji).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 960 K.O. Krimovice – Izvod od 22.11.2024.god. upisana k.p.985 kao šume 4.klase površine 760m², u svojini „Geoengineering“ d.o.o. Podgorica, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini dio k.p.985 K.O. Krimovice, površine **760m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno navedenom planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom Turizam / odmarališta i kampovi - **T3** (glamping), u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **<10%**
 - (Maksimalna zauzetost parcele: **<76m²**)
 - Maksimalni indeks izgrađenosti: **<0,1**
 - Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **<76m²**
 - Maksimalna spratnost objekta: **P**
- 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.

Maksimalna visina objekta (prema UTU):

Za spratnost **P** sa kosim krovom maksimalna visina objekta je **6,50m**, visina do vijenca **4,50m**.

Za objekte sa ravnim krovom, maksimalna visina je **5,0m**.

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.

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 priloženo dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan glamping kamp sa objektima spratnosti **P**, ukupne bruto građevinske površine **72m²**, površine zauzetosti **72m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,094**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,094**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.984/1, k.p.984/2 K.O. Krimovice (istog vlasnika), i prema dijelu k.p.985 K.O. Krimovice koji ne ulazi u predmetnu lokaciju.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping-kampa na lokaciji koju čini k.p. 985 K.O.Krimovice, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane ” STUDIO 4B” d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 16.12.2024.god. u 09:25:50+01'00', **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.j.a.


Dostavljeno:

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