



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-10-333/24-1264-5

Kotor, 31.07.2024.godine

Veza sa predmetom br. **UPI-10-333/23-1780 od 24.07.2023.godine**

Za: **Stevanović-Bojković Tamara**  
Bigova b.b., Kotor

**Ilić Luka**  
Bigova b.b., Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na izmjenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.147/1 i k.p.147/2 K.O. Glavatičići, u zahvatu 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-10-333/24-1264-5

Kotor, 31.07.2024.godine



VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Stevanović-Bojković Tamare i Ilić Luke, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.147/1 i k.p.147/2 K.O. Glavatičići, u zahvatu 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-10-333/23-1780-4 od 09.01.2024.god. izdato od strane ovog organa, i **daje se** Stevanović-Bojković Tamari i Ilić Luki **saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.147/1 i k.p.147/2 K.O. Glavatičići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ALL-ING" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 09.07.2024.god. u 10:28:27+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-10-333/24-1264 od 28.05.2024.godine ovom organu su se obratili Stevanović-Bojković Tamara i Ilić Luka, sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.147/1 i k.p.147/2 K.O. Glavatičići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ALL-ING" d.o.o. Kotor, a nakon izdavanja Rješenja o saglasnosti br. UPI-10-333/23-1780-4 od 09.01.2024.god. na idejno rješenje stambenog objekta na istoj lokaciji, izrađeno od strane „ALL-ING“ d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 09.01.2024.god.

Prema obrazloženju podnosioca zahtjeva, izmjene idejnog rješenja se odnose na promjenu boje fasade i ukidanje nadstrešnice, u skladu sa preporukama Uprave za zaštitu kulturnih dobara u fazi dobijanja saglasnosti na konzervatorski projekat.



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 3000m<sup>2</sup> 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 dostavljeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-932 od 07.11.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20). U spisima predmeta br.UPI-10-333/23-1780 priložena je Saglasnost br. R 60/23 od 18.09.2023.god. data od strane Sekretarijata za imovinsko-pravne poslove Opštine Kotor za prekoračenje građevinske linije prema pristupnom putu (k.p.142 K.O. Glavatičići).

Uvidom u priloženu situaciju, i u interaktivnu kartu objavljenu na sajtu Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, utvrđuje se da je postojeći objekat br.2 na susjednoj k.p.148 K.O. Glavatičići izgrađen do granice prema k.p.142 K.O. Glavatičići.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 877 K.O. Glavatičići – Prepis od 29.05.2024.god. upisana k.p.147/1 kao pašnjak 4.klase površine 194m<sup>2</sup>, sa ruševinom porodične stambene zgrade površine 57m<sup>2</sup>, i da je u LN 870 K.O. Glavatičići – Prepis od 29.05.2024.god. upisana k.p.147/2 kao pašnjak 4.klase površine 162m<sup>2</sup>. Na osnovu podataka iz lista nepokretnosti, utvrđuje se da su obje parcele, kao i ruševina porodične stambene zgrade na k.p.147/1, upisane u susvojini Stevanović – Bojković Tamare i Ilić Luke od po 1/2 obima prava, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.147/1 i k.p.147/2 K.O. Glavatičići ukupne površine **413m<sup>2</sup>**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20). Projektom se predviđa uklanjanje postojeće ruševine, i izgradnja novog objekta.

Prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju u odmaku 0-100m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**

(Maksimalna zauzetost parcele: **123,90m<sup>2</sup>**)



- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**
  - Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **330,40m<sup>2</sup>**
  - Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**  
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.

**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.

U navedenom planskom dokumentu date 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-10-333/23-1780-4 od 09.01.2024.god. odnose na promjenu tona fasadnog premaza, i na ukidanje nadstrešnice iznad povučene etaže, dok su ostali elementi rješenja i projektovani urbanistički parametri nepromijenjeni.

Prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **P+1+Ps**, bruto građevinske površine **297,15m<sup>2</sup>**, površine zauzetosti **123,32m<sup>2</sup>**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,719 (~0,72)** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,299 (~0,30)**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.142 K.O. Glavatičići (pristupni put), u skladu sa građevinskom linijom objekta na susjednoj k.p.148 K.O. Glavatičići, i u skladu sa navedenom saglasnošću izdatom od nadležnog organa Opštine Kotor. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno izmjenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.147/1 i k.p.147/2 K.O. Glavatičići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ALL-ING" d.o.o.Kotor sa elektronskim potpisom od 09.07.2024.god. u 10:28:27+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 prethodno izloženog, odlučeno je 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. Stevanović – Bojković Tamari, Bigova b.b., Kotor
2. Ilić Luki, Bigova b.b., Kotor
3. U spise predmeta
4. a/a