



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-10-333/24-1154-4

Kotor, 16.08.2024.godine

Za: **Branislava Radonjić**  
**(za Nadu Suvajdžić-Vuković, po punomoćju)**  
Ribarska ulica b.b., Muo,  
85330 Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini k.p.435 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – 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-10-333/24-1154-4

Kotor, 16.08.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Suvajdžić-Vuković Nade za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini k.p.435 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – 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

**DAJE SE** Suvajdžić-Vuković Nadi **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini k.p.435 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "MODULOR" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 15.08.2024.god. u 13:32:23 +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-10-333/24-1154 od 14.05.2024.godine, ovom organu se obratila Suvajdžić-Vuković Nada sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini k.p.435 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – 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 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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/23-21711 od 12.10.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Punomoćje ovjereno u Građanskom birou Opštine Kotor - broj: OVII-067/24-964 od 30.04.2024.god., u kojoj Suvajdžić-Vuković Nada opunomoćuje Radonjić Branislavu da u njeno ime može preduzeti sve pravne i faktičke radnje koje su neophodne za potrebe projektovanja u izgradnji objekta na kat.par. 435 K.O. Škaljari I; Saglasnost broj: 10-10-3438 od 05.02.2024. godine data Suvajdžić-Vuković Nadi od strane DOO „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ Podgorica za izvođenje radova na rekonstrukciji i adaptaciji objekta na k.p.435 K.O. Škaljari I, evidentiranog kao objekat br.1, „društvena stambena zgrada“, i da može prelaziti preko k.p.435 K.O. Škaljari I za potrebe izvođenja navedenih radova; kao i Nalaz vještaka od 05.02.2015.god. iz sudskog postupka P.br.711/13, u kojem se pored ostalog navodi da se pomoćni objekat površine 17m<sup>2</sup> ne identifikuje na terenu.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 865 K.O. Škaljari I - Prepis od 15.08.2024.god. upisana k.p.435 u korišćenju Distribucije Kotor, sa društvenom stambenom zgradom površine 54m<sup>2</sup> u svojini Suvajdžić-Vuković Nade, i sa pomoćnom zgradom površine 17m<sup>2</sup> u svojini Distribucije Kotor.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.435 K.O. Škaljari I površine 71m<sup>2</sup>, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema Planu, za sve postojeće objekte, omogućava se rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu, kao i definisanim parametrima Plana. Shodno tome, za rekonstrukciju postojećeg objekta na predmetnoj lokaciji koja se nalazi u zoni sa namjenom stanovanje u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti (Maksimalna zauzetost parcele:	iz:	<b>postojeći postojeća)</b>
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii:	<b>postojeći</b>
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):		<b>postojeća</b>
-Maksimalna spratnost objekta:		<b>postojeća (P)</b>
-Maksimalna visina objekta:		<b>postojeća</b>
-Građevinska linija:		<b>postojeća</b>

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.

Preporučene boje RAL

9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonaliteta, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.“

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;

U Rješenju o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-909/2023-3 od 28.09.2023.god. izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, bliže su definisani uslovi za rekonstrukciju postojećeg objekta:

1. Rekonstrukciju predmetnog objekta predvidjeti kroz usklađivanje arhitektonskih karakteristika predmetnog objekta sa minimalističkim arhitektonskim izrazom bez nametljivih formi;

2. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga preko savremene konstrukcije), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (npr. natur beton kao završna obloga fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).

3. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (zemljane tonove, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;

4. Na fasadama ne treba koristiti reflektujuće ili bojano staklo, ostakljivanje vršiti bezbojnim prozorskim staklom.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta spratnosti **P** u postojećim gabaritima, bruto građevinske površine **52,47m<sup>2</sup>**, površine pod objektom **52,47m<sup>2</sup>**, dozvoljene visine, i u okviru postojećih građevinskih linija. Planirane intervencije odnose se na izmjenu obrade fasade, krovnog pokrivača, rješenja spoljnih otvora (u manjoj mjeri), i na izmjenu unutrašnje organizacije prostora, dok horizontalni i vertikalni gabariti ostaju nepromjenjeni.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini k.p.435 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20), izrađeno od strane "MODULOR" d.o.o. Kotor, sa

elektronskim potpisom od 15.08.2024.god. u 13:32:23 +02'00', **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