



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-10-333/24-1118-4

Kotor, 02.09.2024.godine

Za:

[REDACTED]  
(za Berezin Yuryevich Mikhail-a, po punomoćju)  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.249/3 i k.p.249/5 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,  
VD Glavnog gradskog  
arhitekta,

*Lazarević Senka*  
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-10-333/24-1118-4

Kotor, 02.09.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Berezin Yuryevich Mikhail, preko punomoćnika [REDACTED], za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.249/3 i k.p.249/5 K.O. Kavač 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:

## RJEŠENJE

**DAJE SE** Berezin Yuryevich Mikhail-u **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.249/3 i k.p.249/5 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO PROSTOR" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 02.09.2024.god., 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-10-333/24-1118 od 13.05.2024.godine ovom organu obratio se Berezin Yuryevich Mikhail preko punomoćnika [REDACTED], sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.249/3 i k.p.249/5 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U dopuni zahtjeva priloženo je Punomoćje dato od strane Berezin Mikhail-a na ime [REDACTED] za zastupanje kod svih opštinskih i državnih organa, sa ovjerom potpisa od strane Opštine Tivat, br. OV:1735 od 25.04.2024.god.

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 dostavljeno dopunjeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-16597 od 10.05.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U okviru dopunjenog idejnog rješenja priložen i Ugovor o kupoprodaji UZZ br:26/2024 od 01.02.2024.god. ovjeren kod notara Ivanović Đorđa iz Tivta, čiji je predmet prenos prava svojine na Berezin Mikhail-a na k.p.249/3 u cijelosti, i suvlasnički dio na k.p.249/5 u obimu prava od 1/2, uz saglasnost drugog suvlasnika k.p.249/5 koji se odrekao prava preče kupovine, i koji je upoznat (i saglasan) sa činjenicom da prema Urbanističko-tehničkim uslovima br. 03-333/22-16597 od 10.05.2023.god. u lokaciju ulazi i navedena parcela.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, i dostavljene u dopuni zahtjeva, utvrđuje se da je u LN 460 K.O. Kavač – Prepis od 16.08.2024.god. upisana k.p.249/3 kao šume 3.klase površine 373m<sup>2</sup> u svojini Berezin Yuryevich Mikhail-a, bez tereta i ograničenja, kao i da je u LN 510 K.O. Kavač – Prepis od 16.08.2024.god. upisana k.p.249/5 kao šume 3.klase površine 14m<sup>2</sup>, u susvojini Berezin Yuryevich Mikhail-a [REDACTED] od po 1/2 obima prava, sa upisanim teretom - Pravo službenosti prolaza (prilaza) preko cijele k.p.249/5 kao poslužnog dobra u korist k.p.249/3 kao povlasnog dobra i Pravo službenosti prolaza (prilaza) preko cijele k.p.249/5 kao poslužnog dobra u korist k.p.249/4 kao povlasnog dobra.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju prema priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima čine k.p.249/3 i k.p.249/5 K.O. Kavač, ukupne površine **387m<sup>2</sup>**, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Na osnovu priloženog projekta može se zaključiti da se k.p.249/5 K.O. Kavač koristi isključivo kao prilaz, što je u skladu sa ustanovljenim službenostima na istoj parceli.

Shodno Planu, 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: **154,8m<sup>2</sup>**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti, ii: **1,0**

-Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **387,0m<sup>2</sup>**

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

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.

#### **Vertikalni gabarit (prema UTU):**

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

#### **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.

Podzemna građevinska linija (GLO) 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).

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;

Prema PUP-u opštine Kotor, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koje omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, na osnovu datih podataka, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti **Su+P+1**, bruto građevinske površine **249,71m<sup>2</sup>** (bez garažnog prostora i tehničkih prostorija u suterenu koji prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), površine zauzetosti **137,76m<sup>2</sup>**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,64**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,35**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu prethodno navedenog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

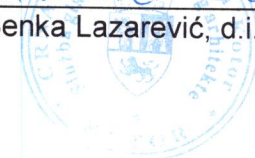
Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.249/3 i k.p.249/5 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO PROSTOR" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 02.09.2024.god., **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.

VD Glavnog gradskog  
arhitekta

*Senka Lazarević*  
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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