



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-0105-333/22-2816-8

Kotor, 17.09.2024.godine

Za: [REDACTED]  
(za Marsenić Goluba i Marsenić Ljubicu, po punomoćju)  
[REDACTED]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.536/1 i k.p.536/2 K.O. Krimovice (nastale parcelacijom k.p.536 K.O. Krimovice), u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,  
v.d. Glavnog gradskog  
arhitekta,

*Senka Lazarević*  
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-0105-333/22-2816-8

Kotor, 17.09.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji su podnijeli Marsenić Golub i Marsenić Ljubica, preko punomoćnika [REDACTED], za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.536/1 i k.p.536/2 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** Marsenić Golubu i Marsenić Ljubici **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.536/1 i k.p.536/2 K.O. Krimovice (nastale parcelacijom k.p.536 K.O. Krimovice), u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHIMEX" d.o.o. Rožaje, sa elektronskim potpisom od 10.09.2024.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-0105-333/22-2816 od 21.12.2022.godine ovom organu obratili su se Marsenić Golub i Marsenić Ljubica preko punomoćnika [REDACTED], sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.536/1 i k.p.536/2 K.O. Krimovice (nastale parcelacijom k.p.536 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 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. 03-333/22-3961 od 21.12.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), kao i ovjeren Elaborat parcelacije br.02/06/22 od juna 2022.god. geodetske organizacije „Geo-Zeno“ d.o.o. Podgorica, kojim se vrši parcelacija k.p.536 K.O. Krimovice površine 1899m<sup>2</sup> na k.p.536/1 površine 1309m<sup>2</sup> i k.p.536/2 površine 590m<sup>2</sup>. U dopuni zahtjeva priloženo je Punomoćje UZZ 170/2022 od 03.03.2022.god. ovjereno od strane notara Jovanović Rada iz Budve, kojim Marsenić Golub i Marsenić Ljubica opunomoćuju [REDACTED] da u njihovo ime i za njihov račun može preduzimati sve pravne i druge radnje pred državnim i lokalnim organima vezane za izgradnju porodične kuće na k.p.536 K.O. Krimovice. Takođe je priložena i Saglasnost ovjerena kod notara Tomanović Nikole iz Budve - OV br. 5807/2024 od 28.08.2024.god., u kojoj se navodi da Barjaktarović Mirko, vlasnik k.p.536/2 K.O. Krimovice, daje Marsenić Golubu i Marsenić Ljubici bezuslovnu saglasnost za izgradnju objekta na k.p.536/1 K.O. Krimovice.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 967 K.O Krimovice – Prepis od 13.09.2024.god. upisana k.p.536/1 kao livada 3.klase površine 1309m<sup>2</sup>, u susvojini Marsenić Goluba i Marsenić Ljubice u obimu prava od 1/2, bez tereta i ograničenja, kao i da je u LN 1016 K.O. Krimovice – Prepis od 13.09.2024.god. upisana k.p.536/2 kao livada 3.klase površine 590m<sup>2</sup>, u svojnini Barjaktarović Mirka, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.536/1 i k.p.536/2 K.O.Krimovice (nastale parcelacijom k.p.536 K.O. Krimovice), površine **1899m<sup>2</sup>**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema Planu, lokacija se nalazi u zoni sa namjenom drugo poljoprivredno zemljište (**PD**) u odmaku 100-1000m (van cezure). U okviru ove namjene van zaštićene cjeline – Bafer zona UNESCO predviđa se izgradnja:

-primarna namjena: poljoprivredno gazdinstvo, poljoprivredni objekti (objekti poljoprivredne i stočarske proizvodnje);

-sekundarna namjena: seoski turizam, sport i rekreacija.

Planom se omogućuje formiranje parcele za objekat stanovanja i pripadajuća okućnica (od 1000m<sup>2</sup> do 5000m<sup>2</sup>) kako za potrebe nove gradnje, tako i za potrebe legalizacije neformalnih objekata. Planom se omogućuje formiranje parcele za objekat turizma (od 2500m<sup>2</sup> do max.5000m<sup>2</sup>) kako za potrebe nove gradnje tako i za potrebe legalizacije neformalnih objekata. Na parcelama je moguće graditi više objekata do postignute zauzetosti. Na predmetnim prostorima pored poljoprivrednog gazdinstva moguće je graditi objekte za potrebe poljoprivredne i stočarske proizvodnje (podrume za preradu vina, voća i maslina i objekte za smještaj stoke i živine, manježe za uzgoj konja...). Uslov za gradnju je teren u padu do max.25°, obavezan pristup lokaciji sa lokalnog puta. Za turističke komplekse etno sela unutar drugog poljoprivrednog zemljišta koji se formiraju iz više parcela moguća je gradnja i novih pristupnih puteva.



Shodno Planu, u urbanističko-tehničkim uslovima dati su parametri za namjenu stanovanje u okviru zone drugo poljoprivredno zemljište (PD):

-Namjena: stanovanje u odmaku 100-1000m

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,1**

(Maksimalna zauzetost parcele: **189,9m<sup>2</sup>**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **189,9m<sup>2</sup>**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1**

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.

-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:**

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

-za stambene podzemne etaže – garaže i tehničke prostorije do 3,0m;

-za stambene i hotelske smještajne etaže do 3,5m;

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjenom posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

#### **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.

Preporučene boje RAL

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

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, 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;

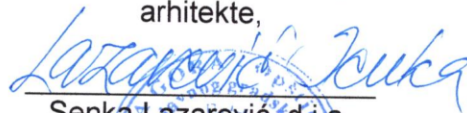
Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je u okviru predmetne lokacije predviđena izgradnja stambenog objekta spratnosti **P** (pri čemu je objekat pozicioniran na k.p.536/1), bruto građevinske površine **95,0m<sup>2</sup>**, površine zauzetosti **95,0m<sup>2</sup>**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,05** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,05**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu prethodno izloženog, zaključuje 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.536/1 i k.p.536/2 K.O. Krimovice (nastale parcelacijom k.p.536 K.O. Krimovice), u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHIMEX" d.o.o. Rožaje, sa elektronskim potpisom od 10.09.2024.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:**


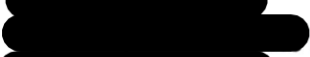
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od petnaest (15) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 5,00 Eur-a administrativne takse.

v.d. Glavnog gradskog  
arhitekta,

  
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1.  (za Marsenić Goluba, po punomoćju),
2.  (za Marsenić Ljubicu, po punomoćju),
3. U spise predmeta
4. a/a