



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-10-333/24-904-5

Kotor, 11.11.2024.godine

Za: **Bogićević Tamara**  
[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.1300, k.p.1301, dio k.p.1302 i dio k.p.1303 K.O. Zagora, 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-10-333/24-904-5

Kotor, 11.11.2024. godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela Bogičević Tamara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1300, k.p.1301, dio k.p.1302 i dio k.p.1303 K.O. Zagora, 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** Bogičević Tamari **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1300, k.p.1301, dio k.p.1302 i dio k.p.1303 K.O. Zagora, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje, sa elektronskim potpisom od 08.11.2024.god. u 12:16:47+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), prema navedenom planskom dokumentu.

## O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/24-904 od 19.04.2024.godine ovom organu obratila se Bogičević Tamara, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1300, k.p.1301, dio k.p.1302 i dio k.p.1303 K.O. Zagora, 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 priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-17254 od 12.07.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), kao i Rješenje o ispravci greške u UTU – br. UP/I 03-333/22-17254-1 od 04.09.2023.god. koje se odnosi na ispravku koordinata lokacije.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 148 K.O Zagora – Prepis od 10.06.2024.god. upisana k.p.1300 kao šume 3.klase površine 312m<sup>2</sup>, i k.p.1301 kao livada 4.klase površine 618m<sup>2</sup>, u svojini Bogičević Tamare, kao i da je u LN 96 K.O. Zagora – Prepis od 10.06.2024.god. upisana k.p.1302 kao pašnjak 3.klase površine 2481m<sup>2</sup>, i k.p.1303 kao kao šume 3.klase površine 1147m<sup>2</sup>, u svojini Bogičević Tamare.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.1300, k.p.1301, dio k.p.1302 i dio k.p.1303 K.O. Zagora, u zoni sa namjenom drugo poljoprivredno zemljište (**PD**) u odmaku 1000+m (van cezure), ukupne površine **3014m<sup>2</sup>**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, preostali djelovi k.p.1302 i k.p.1303 K.O. Zagora nalaze se u zoni sa namjenom ostale prirodne površine (**OP**), i ne pripadaju predmetnoj lokaciji.

U okviru namjene drugo poljoprivredno zemljište (**PD**) 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**):

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,10**
- (Maksimalna zauzetost parcele: **301,40m<sup>2</sup>**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,10**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **301,40m<sup>2</sup>**

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

#### **Maksimalna visina objekta (prema UTU):**

Za spratnost **P+1** maksimalna visina do vijenca iznosi **8m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **10m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina **8,50m**.

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema prethodno navedenom.

#### **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.

Podzemna građevinska linija (GL0) 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).

Prema PUP-u opštine Kotor, etaže koje služe za obezbjeđivanje 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.

Takođe, 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.

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 dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je u okviru predmetne lokacije sa namjenom drugo poljoprivredno zemljište (PD) predviđena izgradnja stambenog objekta spratnosti **Po+P**, bruto građevinske površine **296,19m<sup>2</sup>** (bez garaže u podrumu koja prema PUP-u opštine Kotor ne ulazi u obračun BRGP), površine zauzetosti **296,19m<sup>2</sup>**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,09** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,09**, 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.1300, k.p.1301, dio k.p.1302 i dio k.p.1303 K.O. Zagora, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje, sa elektronskim potpisom od 08.11.2024.god. u 12:16:47+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.i.a.

Dostavljeno:

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

