



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-10-333/24-2636-4

Kotor, 13.12.2024.godine


Veza sa predmetom br. **UPI-10-333/23-937 od 28.04.2023.god.**

Za: **Radonjić Branislava**  
(za Daskalović Predraga, po punomoćju)

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.268 K.O. Kostanjica, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – 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-10-333/24-2636-4

Kotor, 13.12.2024.godine



VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Daskalović Predraga, preko punomoćnika, Radonjić Branislave, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.268 K.O. Kostanjica 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

**MIJENJA SE** Rješenje br. UPI-10-333/23-937-5 od 31.10.2023.god. izdato od strane ovog organa, i **daje se** Daskalović Predragu **saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.268 K.O. Kostanjica, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "MODULOR" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 02.10.2024.god. u 13:52:12+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-10-333/24-2636 od 23.09.2024.godine ovom organu se obratio Daskalović Predrag, preko punomoćnika, Radonjić Branislave, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.268 K.O. Kostanjica u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), a nakon izdavanja Rješenja o saglasnosti br. UPI-10-333/23-937-5 od 31.10.2023.god. na idejno rješenje stambenog objekta na istoj lokaciji.

Prema obrazloženju stranke, izmjene prvobitnog idejnog rješenja ogledaju se u promjeni pozicije objekta i izmjeni izgleda frontalne fasade, a sve uz konsultacije sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara.

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 izmjenjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/21-10013 od 29.10.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje shodno PUP-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Punomoćje UZZ br.546/2023 od 10.03.2023.god. ovjereno od strane notara Kaščelan Branke iz Kotora, kojim Daskalović Predrag ovlašćuje Radonjić Branislavu za vršenje svih pravnih i faktičkih radnji u cilju izgradnje objekta na kat.par.268 K.O. Kostanjica; kao i Izjava-Saglasnost UZZ br.1023/2023 od 27.04.2023.god. ovjerena kod notara Kaščelan Branke, data od strane Stanovčić Slobodana i Pejović Sandre, suvlasnika kat.par. 267 K.O. Kostanjica, za izgradnju budućeg objekta spratnosti P+1 na k.p.268 K.O. Kostanjica na 1m udaljenosti od granica njihove parcele.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 66 - Prepis od 28.11.2024.god. upisana k.p.268 K.O. Kostanjica sa objektom u izgradnji površine 46m<sup>2</sup>, sa dvorištem površine 367m<sup>2</sup>, i sa pomoćnom zgradom površine 24m<sup>2</sup>, u korišćenju Daskalović Predraga, bez tereta i ograničenja.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.268 K.O. Kostanjica površine **437m<sup>2</sup>**, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Projektom je predviđeno uklanjanje postojećih objekata, i izgradnja novog stambenog objekta. Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 0-100m, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti iz: **0,3**  
(Maksimalna zauzetost parcele: **131,10m<sup>2</sup>**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti, ii: **0,8**

-Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **349,60m<sup>2</sup>**

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

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**), maksimalno 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti 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. suteran+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.

**Horizontalni gabarit:**

-PUP-om Kotora za užu zonu UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani prizemnom etažom iznosi 8m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

**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.

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.

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 dostavljenu dokumentaciju, VD Glavnog gradskog arhitekta je utvrdio da se predviđene izmjene u odnosu na idejno rješenje na koje je izdata saglasnost br. UPI-10-333/23-937-5 od 31.10.2023.god. odnose na manje izmjene gabarita i pozicije objekta, i izgleda fasada.

Prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **218,47m<sup>2</sup>**, ostvarene površine zauzetosti **122,56m<sup>2</sup>**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,50**, i ostvarenog indeksa zauzetosti **0,28**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.267 K.O. Kostanjica, u skladu sa navedenom saglasnošću susjeda.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno izmjenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.268 K.O. Kostanjica, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "MODULOR" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 02.10.2024.god. u 13:52:12+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 čega je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

Napomena: Dalju izradu tehničke dokumentacije vršiti u skladu sa Zakonom 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), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br.44/18 i 43/19), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata.

#### **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