



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-10-333/23-3219-6

Kotor, 31.12.2024.godine

Za: **Kustudić Saša**

[Redacted]

**Kustudić Saša**  
(za Kustudić Dragicu, po punomoćju)

[Redacted]

**Kustudić Saša**  
(za Kustudić Dušana, po punomoćju)

[Redacted]

**Kustudić Saša**  
(za Kustudić Veljka, po punomoćju)

[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine k.p.354/1, k.p.355/3 i k.p.373/2 K.O. Pelinovo, 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.





Br: UPI-10-333/23-3219-6

Kotor, 31.12.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Kustudić Dragice, Kustudić Dušana, Kustudić Veljka i Kustudić Saše za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta, lamele **A** i **B**, na lokaciji koju čine k.p.354/1, k.p.355/3 i k.p.373/2 K.O. Pelinovo, 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** Kustudić Dragici, Kustudić Dušanu, Kustudić Veljku i Kustudić Saši **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta, lamele **A** i **B** (**faza I, II i III**), na lokaciji koju čine k.p.354/1, k.p.355/3 i k.p.373/2 K.O. Pelinovo, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHITRON" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 27.12.2024.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.

## Obrazloženje:

Aktom br.UPI-10-333/23-3219 od 29.12.2023.godine ovom organu se obratio Kustudić Saša u svoje ime, i kao punomoćnik Kustudić Dragice, Kustudić Dušana i Kustudić Veljka, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine k.p.354/1, k.p.355/3 i k.p.373/2 K.O. Pelinovo, 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. 03-333/22-17852 od 14.06.2023.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 Elaborat parcelacije br.131/121 od 09.12.2021.god. geodetske organizacije „GeoMišo“ d.o.o. Budva.

U dopuni zahtjeva je priložena kopija Saglasnosti date od strane Šarac Sava iz Pala, vlasnika k.p.355/1 K.O. Pelinovo, za gradnju objekta na susjednoj k.p.355/3 K.O. Pelinovo na manjoj udaljenosti od 3m od granice njegove parcele, sa ovjerom potpisa kod notara Kosmajac Slađane iz Pala, br. OPU-1118/2023 od 22.12.2023.god. Takođe je priložena kopija Ugovora o uspostavljanju službenosti prolaza, UZZ 528/2023 od 14.06.2023.god. ovjerenog kod notara Mitrović Milene iz Budve, čiji je predmet zasnivanje stvarne službenosti prolaza preko cijele k.p.354/3 i k.p.355/4 K.O. Pelinovo u korist k.p.355/3 K.O. Pelinovo, prema Skici službenosti prolaza urađene od strane „GeoMišo“ d.o.o. Budva od 09.12.2021.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 50 K.O. Pelinovo – Prepis od 30.12.2024.god. upisana k.p.354/1 dijelom kao pašnjak 3.klase površine 13m<sup>2</sup>, a dijelom kao dvorište površine 500m<sup>2</sup>, u sukorišćenju Kustudić Dragice, Kustudić Dušana, Kustudić Saše i Kustudić Veljka od po 1/4 obima prava, sa porodičnom stambenom zgradom br.1 površine 77m<sup>2</sup> u susvojini navedenih lica od po 1/4 obima prava, i sa evidentiranom garažom – zgrada br.2 površine 18m<sup>2</sup> u korišćenju Zec Zorke rođj. Kustudić.

U dopuni zahtjeva od 30.12.2024.god. dostavljeno je: Specijalno Punomoćje dato od strane Kustudić Veljka i Kustudić Dušana na ime Kustudić Saše za zastupanje kod republičkih organa i organa lokalne samouprave u vezi predmetnih nepokretnosti, ovjereno od strane Javnog beležnika Aleksandra Grujića iz Srbobrana, br. ОПУ: 245-2018 od 23.03.2018.god.; Punomoćje UZZ br.271/2015 od 17.04.2015.god. ovjereno kod notara Irene Polović iz Budve, dato od strane Kustudić Dragice na ime Kustudić Saše da isti može vršiti sve pravne radnje u vezi nepokretnosti koje su upisane na njeno ime, te da je može zastupati u postupcima pred republičkim organima, i organima lokalne samouprave; Rješenje Uprave za nekretnine, PJ Kotor, br. UP/I 954-984/06 od 10.07.2006.god. kojim se pored ostalog dozvoljava preuknjižba prava susvojine na nekretninama upisanim na k.p.354 sa objektom I - u naravi porodično-stambena zgrada I, Objekat II – garaža, k.p.355, 356, 357 korišćenje i susvojina u cjelini upisano u LN 50 K.O. Pelinovo, sa imena upisanog titulara Zec Zorke, na ime i u korist Kustudić Krsta za 1/4 idealnog dijela, Kustudić Vlada za 1/4 idealnog dijela, Kustudić Veljka za 1/4 idealnog dijela i Kustudić Boška za 1/4 idealnog dijela; kao i Izvod iz matičnog registra umrlih za Zec Zorku, rođ. Kustudić.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.354/1, k.p.355/3 i k.p.373/2 K.O. Pelinovo, ukupne površine **1627m<sup>2</sup>**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 1000m+ (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Namjena: mješovita
- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,40**  
(Maksimalna zauzetost parcele: **650,80m<sup>2</sup>**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1627,0m<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.

-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 prema UTU:**

Za spratnost **P+2** maksimalna visina do vjenca iznosi **11,50** metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom **13,50** metara, dok je kod objekta sa ravnim krovom dozvoljena visina **12m**.

#### **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, podzemna građevinska linija (GL 0) 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, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i baste, 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 dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeno-poslovni objekat, lamele **A** i **B**, spratnosti **P+2**, sa definisanom faznom izgradnjom (**faza I, II i III**), ukupne ostvarene bruto građevinske površine **1626,60m<sup>2</sup>**, površine zauzetosti **578,97m<sup>2</sup>**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **1,0**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,36**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.355/1 K.O. Pelinovo, u skladu sa navedenom saglasnošću susjeda.

U okviru tekstualne dokumentacije priloženo je detaljno obrazloženje rješenja sa aspekta arhitektonskog oblikovanja, koje je ovaj organ uvažio.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta (lamele **A** i **B**), sa definisanom faznom gradnjom (**faze I, II i III**), na lokaciji koju čine k.p.354/1, k.p.355/3 i k.p.373/2 K.O. Pelinovo, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHITRON" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 27.12.2024.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.

**Napomena:** U cilju efikasnosti postupka riješeno je kao što je prethodno izloženo, uz napomenu da u daljoj razradi tehničke dokumentacije treba uskladiti rješenje prilaza sa urbanističko-tehničkim uslovima i službenošću prolaza na k.p.354/3 i k.p.355/4 K.O. Pelinovo, i da do prijave gradnje treba riješiti status zgrade br.2 – garaže upisane na k.p.354/1 K.O. Pelinovo (a koja prema geodetskoj situaciji ne postoji na terenu).

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*

Senka Lazarević, d.l.a.



Dostavljeno:

1. Kustudić Saši (za imenovanog), [REDACTED]
2. Kustudić Saši (za Kustudić Dragicu, po punomoćju)  
[REDACTED]
3. Kustudić Saši (za Kustudić Dušana, po punomoćju)  
[REDACTED]
4. Kustudić Saši (za Kustudić Veljka, po punomoćju)  
[REDACTED]
5. U spise predmeta
6. a/a