



Crna Gora  
Opština Kotor  
Služba glavnog gradskog arhitekte  
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
glavni.arhitekta@kotor.me  
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/22-1989-5

Kotor, 20.02.2023.godine

Za: **Timoshkin Dmitry i Timoshkina Alisa**  
Krašići b.b., Tivat

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje stambenih objekata 1 i 2 sa pomoćnim objektom - bazenom na lokaciji koju čini k.p. 303/2 i k.p.304 K.O. Risan I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.List Crne Gore“ – br.95/20).

S poštovanjem,  
v.d. Glavnog gradskog  
arhitekte,

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-0105-333/22-1989-5

Kotor, 20.02.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekete Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Timoshkin Dmitry-a i Timoshkina Alise za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata 1 i 2 sa pomoćnim objektom – bazenom na lokaciji koju čine k.p.303/2 i k.p.304 K.O.Risan I, 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. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

### R J E Š E N J E

**DAJE SE** Timoshkin Dmitry-u i Timoshkina Alisi **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1 i 2 sa pomoćnim objektom-bazenu na lokaciji koju čine k.p.303/2 i k.p.304 K.O. Risan I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list Crne Gore" –br. 95/20), izrađeno od strane "ARH DESIGN" DOO Beograd, DSD Herceg Novi, sa elektronskim potpisom od 08.02.2023.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).

### O b r a z l o ž e n j e:

Dana 23.08.2022. godine, Timoshkin Dmitry i Timoshkina Alisa obratili su se ovom organu sa zahtjevom br. UPI-0105-333/22-1989 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekta 1 i 2 sa pomoćnim objektom - bazenom na lokaciji koju čine k.p.303/2 i k.p.304 K.O. Risan I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG" –br. 95/20), izrađeno od strane "ARH DESIGN" DOO Beograd, DSD Herceg Novi.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore" – br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23), 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 arhitektu.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju (član 215 stav 2 citranog Zakona).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dopunjeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-3605 od 28.11.2022.god. izdati za predmetnu lokaciju od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor. Uvidom u katastarske podatke pribavljeni od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 878 upisana k.p.303/2 K.O. Risan I površine 51 m<sup>2</sup>, da je u LN 238 upisana k.p.304 K.O. Risan I kao pašnjak 2. klase površine 618m<sup>2</sup>, sa upisanom ruševinom porodične stambene zgrade površine 81m<sup>2</sup>, te da su navedene nepokretnosti u susvojini Timoshkina Alise i Timoshkin Dmitrija u obimu prava od 1/2.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se da predmetna lokacija obuhvata k.p.303/2 i k.p.304 K.O. Risan I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), ukupne površine 750m<sup>2</sup>. U idejnom rješenju se u skladu sa uslovima predviđa uklanjanje postojeće ruševine i izgradnja novih objekata.

Prema navedenom planskom dokumentu definisane su sljedeće 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.“

Za područje uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

-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 обратити на 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;

Za predmetnu lokaciju koja obuhvata k.p.303/2 i k.p.304 K.O.Risan I, ukupne površine 750m<sup>2</sup>, prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, važe sljedeći urbanistički parametri:

Maksimalni indeks zauzetosti: **0,35**  
Maksimalna zauzetost parcele: **262,50m<sup>2</sup>**  
Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**  
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **750,0m<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 potkrovla / krova.

-Potkrovje (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovla ne može biti veća od 1,40m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovla 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+potkrovje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteren+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 krajne gornje kote atike ravnog krova.

PUP-om Kotora za užu zonu UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta.

#### **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 baste, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat 1 spratnosti **P**, i stambeni objekat 2 spratnosti **Su+P**, sa pomoćnim objektom – bazenom. Stambeni objekti 1 i 2 su ukupne ostvarene bruto građevinske površine **238,58m<sup>2</sup>** (bez garaže u suterenu koja se ne računa u BRGP), ukupne površine zauzetosti **253,21m<sup>2</sup>**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,318** i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,337**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje stambenih objekata 1 i 2 sa pomoćnim objektom - bazenom na lokaciji koju čine k.p.303/2 i k.p.304 K.O. Risan I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARH DESIGN" DOO Beograd, DSD Herceg Novi, sa elektronskim potpisom od 08.02.2023.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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, preko ovog organa, taksirana sa 5,00 Eur-a administrativne takse.

v.d. Glavnog gradskog arhitekte,

*Lazarević*  
Senka Lazarević, d.l.a.  


Dostavljeno:

1. Timoshkin Dmitry  
Krašići b.b.
2. Timoshkina Alisa  
Krašići b.b.
3. U spise predmeta
4. a/a