



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-10-333/23-2156-3

Kotor, 27.02.2024.godine

Za: **Ananëv Aleksandr**  
(za Roslavitseva Olgu, po punomoćju)  
Stoliv b.b.,  
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.584 i dio k.p.583/1 K.O. Risan I, na dijelu UP 17 u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila-Risan-Rt Banja („Službeni list Crne Gore“ – br.057/18).

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-10-333/23-2156-3

Kotor, 27.02.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Roslavltsvea Olge preko punomoćnika Ananев Aleksandra za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.584 i dio k.p.583/1 K.O. Risan I, na dijelu UP 17 u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila-Risan-Rt Banja („Službeni list Crne Gore“ – br.057/18), 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 i 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** Roslavltsvea Olgi **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.584 i dio k.p.583/1 K.O. Risan I, na dijelu UP 17 u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila-Risan-Rt Banja („Službeni list Crne Gore“ – br.057/18), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 22.01.2024.god. u 15:20:05+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.

## Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/23-2156 od 11.09.2023.godine, ovom organu se obratila Roslavltsvea Olga preko punomoćnika Ananев Aleksandra sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.584 i dio k.p.583/1 K.O. Risan I, na dijelu UP 17 u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila-Risan-Rt Banja („Službeni list Crne Gore“ – br.057/18). Uz zahtjev je priloženo Punomoćje UZZ br.3255/2022 od 09.12.2022.god. ovjereno od strane notara Kaščelan Branke iz Kotora, dato od strane Roslavltsvea Olge na ime Ananев Aleksandra za zastupanje njenih interesa pred svim organima.

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 arhitektu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-2967 od 16.08.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno DSL "Sektor 10" Spila-Risan-Rt Banja („Sl.list Crne Gore” – br.057/18). U okviru dopunjene dokumentacije takođe je priložena Skica preklopa katastarskih parcela i planskog dokumenta ovjerena od strane geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat od avgusta 2021.god. na osnovu koje se utvrđuje da urbanističku parcelu UP 17 (DSL „Sektor 10“) čine: k.p.584 u cijelosti, površine 568m<sup>2</sup>, dio k.p.583/1 površine 97m<sup>2</sup> i dio k.p.583/2 površine 92m<sup>2</sup>.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 908 – Prepis od 20.02.2024.god. upisana k.p.583/2 u svojini Crne Gore, u raspolaganju Vlade Crne Gore, sa dvorištem površine 67m<sup>2</sup> i sa ruševinom porodične stambene zgrade površine 59m<sup>2</sup> u svojini Crne Gore, u raspolaganju Opštine Kotor, sa teretom - Morsko dobro. Takođe se utvrđuje da je u LN 584 – Prepis od 20.02.2024.god. upisana k.p.583/1 sa dvorištem površine 41m<sup>2</sup> i sa ruševinom porodične stambene zgrade površine 59m<sup>2</sup> u svojini Roslavltsveva Olge, sa teretom – Morsko dobro, i da je u LN 83 – Prepis od 20.02.2024.god. upisana k.p.584 kao dvorište površine 568m<sup>2</sup> u korišćenju Roslavltsveva Olge, sa teretom – Morsko dobro.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.584 (na kojoj je predviđena izgradnja objekta) i dio k.p.583/1 K.O. Risan I koje su u vlasništvu investitora, ukupne površine 665m<sup>2</sup>. Lokacija predstavlja dio UP 17 (koju čini k.p.584, dio k.p.583/1 i dio k.p.583/2 K.O. Risan I) u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila-Risan-Rt Banja („Sl.list Crne Gore” – br.057/18).

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) precizirano je da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu, i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Tip intervencije koji je planskim dokumentom predviđen za predmetnu urbanističku parcelu je **tip IV – izgradnja novog objekta uz prethodno rušenje postojećih objekata**.

Shodno planskom dokumentu, za urbanističku parcelu UP17 zadati su urbanistički parametri:

- |                                   |                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| -Namjena: stanovanje male gustine |                                          |
| -Maksimalni indeks zauzetosti     | iz: <b>0,29</b> (Pz=220m <sup>2</sup> )  |
| -Maksimalni indeks izgrađenosti   | ii: <b>0,47</b> (Piz=360m <sup>2</sup> ) |
| -Maksimalna spratnost objekta:    | <b>P+1</b>                               |
| -Maksimalna visina objekata:      | <b>8m</b>                                |

Budući da predmetnu lokaciju čini **dio UP 17** površine **665m<sup>2</sup>** (k.p.584 i dio k.p.583/1 K.O. Risan I koje su u vlasništvu investitora), parametri računati u odnosu na tu površinu su:

- Maksimalna zauzetost: cca 193,0m<sup>2</sup>  
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP): cca 313,0m<sup>2</sup>



**Visinska regulacija** definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana, u određenim slučajevima, i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

**Podrum (Po)** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža.

**Suteran** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

**Prizemlje (P)** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma.

**Sprat je (1 do N)** svaka etaža između prizemlja i krova.

Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1,20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0m;
- za stambene etaže do 3,5m;
- za poslovne etaže do 4,0m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.

Spratne visine mogu biti i veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

**Građevinska linija** utvrđuje se navedenim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveza lociranja objekta na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu (UTU). Od građevinske linije se može odstupiti u skladu sa konzervatorskim uslovima pribavljenim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, za sve vrste građevinskih intervencija u zahvatu plana.

U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Građevinska linija ispod zemlje (GL=) je linija kojom se utvrđuju podzemni dijelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.

**U smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja**, pored ostalog navodi se sljedeće:

-Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosferske vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

-Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Krovne konstrukcije rješavati kao dvovodne, paralelno sa izohipsama i pravcima pružanja krovova na očuvanim objektima tradicionalne arhitekture.

-Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju tradicionalnih graditeljskih vrijednosti područja.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja stambenog objekta projektovane spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **312,61m<sup>2</sup>**, površine zauzetosti **192,61m<sup>2</sup>**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,47**, i ostvarenog indeksa zauzetosti **0,29**, dozvoljene visine, i u okviru građevinskih linija definisanih planom. Na osnovu prethodno izloženog, zaključuje se da su u idejnom rješenju ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.584 i dio k.p.583/1 K.O. Risan I, na dijelu UP 17 u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila-Risan-Rt Banja („Službeni list Crne Gore“ – br.057/18), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 22.01.2024.god. u 15:20:05+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.

Dostavljeno:

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

VD Glavnog gradskog  
arhitekta

*Senka Lazarević*  
Senka Lazarević, d.i.a.