



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-10-333/24-2987-4

Kotor, 19.03.2025.godine

Za: **Nikolić Veljko**
[Redacted]
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije (sa nadogradnjom) postojećeg stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.474 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-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-10-333/24-2987-4

Kotor, 19.03.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Nikolić Veljka za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta br.1 (sa nadogradnjom) na lokaciji koju čini k.p.474 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), na osnovu člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ - br.019/25), 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 Nikolić Veljku **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta br.1 (sa nadogradnjom) na lokaciji koju čini k.p.474 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 19.03.2025.god. u 09:25:37+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-10-333/24-2987 od 23.10.2024.godine, ovom organu se obratio Nikolić Veljko sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta br.1 (sa nadogradnjom) na lokaciji koju čini k.p.474 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“-br.019/25) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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 3000m² 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. 03-333/23-9380 od 13.09.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Rješenje o odobrenju izgradnje br.0304-471/92 od 01.07.1992.god.; Saglasnost UZZ br.113/2024 od 30.04.2024.god. ovjerena kod notara Jovanović Sanje iz Kotora, u kojoj se navodi da je Nikolić Aleksandar, kao nosilac prava korišćenja u obimu prava 1/1 na kat.par. br.474 K.O. Dobrota I, saglasan da njegov sin, Nikolić Veljko, izvrši rekonstrukciju i dogradnju objekta 1, shodno Urbanističko-tehničkim uslovima br. 03-333/23-9380, te da nesmetano, bez njegovog daljeg učešća i saglasnosti, može ishodovati saglasnost glavnog gradskog arhitekta, prijavu gradnje i svu neophodnu dokumentaciju; Saglasnost data od strane Nikaljević Joka i Nikaljević Vere, sukorisnika u obimu prava od po 1/2 idealnog djela na k.p.475 K.O. Dobrota I, da Nikolić Veljko može graditi na k.p.474 K.O. Dobrota I na udaljenosti manjoj od 3m od njihove parcele, bez daljeg pitanja, odobrenja i saglasnosti, u skladu sa zakonom, sa ovjerom potpisa kod notara Jovanović Sanje, br. OV 1141/24 od 18.06.2024.god.; kao i Saglasnost data od strane Timonov Vadima, kao upisanog korisnika na k.p.473 K.O. Dobrota I, da Nikolić Veljko može graditi na k.p.474 K.O. Dobrota I na udaljenosti manjoj od 3m od njegove parcele, bez daljeg pitanja, odobrenja i saglasnosti, u skladu sa zakonom, sa ovjerom potpisa kod notara Jovanović Sanje, br. OV 1144/24 od 18.06.2024.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 700 K.O. Dobrota I - Prepis od 17.01.2025.god. upisana k.p.474, djelom kao šume 2.klase površine 79m², djelom kao dvorište površine 500m², sa porodičnom stambenom zgradom br. 1 površine 181m², i sa zgradom br.2 – garažom površine 35m², sve u korišćenju / svojini Nikolić Aleksandra, sa upisanom predbilježbom na objektu br.2 - Sticanje prava svojine građenjem u korist Nikolić Veljka, po osnovu saglasnosti Nikolić Aleksandra UZZ br.658/2016 od 21.04.2016.god. ovjerene kod notara Knežević Verice iz Kotora.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.474 K.O. Dobrota I** površine **795m²**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Projektom se predviđa rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta br.1 (sa nadogradnjom) na predmetnoj lokaciji. Prema PUP-u opštine Kotor, za sve postojeće objekte, omogućava se rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu, kao i definisanim parametrima Plana. Shodno tome, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa

namjenom stanovanje u odmaku 100-1000m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- 
- Maksimalni indeks zauzetosti iz: **0,35**
 - (Maksimalna zauzetost parcele: **278,25m²**)
 - Maksimalni indeks izgrađenosti ii: **1**
 - Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **795,0m²**
 - Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk (tri vidljive etaže)**
- 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 svjetla 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. suterena+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 Kotor 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 Kotor 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 dopunjeno idejno rješenje, na osnovu datih podataka, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta br.1 sa nadogradnjom, projektovane spratnosti **P+1+Ps**, dozvoljene visine, bruto građevinske površine **647,05m²**, površine gabarita **236,02m²**. Budući da se na lokaciji nalazi postojeća garaža spratnosti **P**, površine **35m²** (koja prema PUP-u opštine Kotor ne ulazi u obračun BRGP), ostvarena bruto građevinska površina iznosi **647,05m²**, ukupna površina zauzetosti iznosi **271,02m²**, ostvareni indeks izgrađenosti je **0,81**, i ostvareni indeks zauzetosti je **0,34**. Nadograđeni dio objekta je u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.473 i k.p.475 K.O. Dobrota I, u skladu sa navedenim saglasnostima susjeda. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta br.1 sa nadogradnjom na lokaciji koju čini k.p.474 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 19.03.2025.god. u 09:25:37+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.

Napomena: Dalju izradu tehničke dokumentacije vršiti u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), 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 3,00 Eur-a administrativne takse.

Kotor

VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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