



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-10-333/24-3163-4

Kotor, 20.03.2025.godine

Za: **Jovićević Nebojša**
„Triumphe“ d.o.o. Tivat
Obala Đuraševića b.b.,
Tivat

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.629/1, k.p.629/2, k.p.628/2 i k.p.628/3 K.O. Škaljari 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-10-333/24-3163-4

Kotor, 20.03.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Jovičević Nebojše, ovlašćenog lica „Triumphe“ d.o.o. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.629/1, k.p.629/2, k.p.628/2 i k.p.628/3 K.O. Škaljari 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 „Triumphe“ d.o.o. Tivat **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.629/1, k.p.629/2, k.p.628/2 i k.p.628/3 K.O. Škaljari 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 16.02.2025.god. u 13:42:07+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-10-333/24-3163 od 04.11.2024.godine, ovom organu se obratio Jovičević Nebojša, ovlašćeno lice „Triumphe“ d.o.o. Tivat, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p. 629/1, k.p.629/2, k.p.628/2 i k.p.628/3 K.O. Škaljari 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. 03-333/23-29301 od 22.02.2024.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), kao i Ugovor o uređenju međusobnih prava i obaveza UZZ 919/2023 od 04.12.2023.god. ovjeren kod notara Knežević Verice iz Kotora, zaključen između Ugovarača 1, Drašković Age i Ugovarača 2, „Triumphe“ d.o.o. Tivat, u kojem pored ostalog stoji da Ugovarač 1 odobrava Ugovaraču 2 da može učestvovati u postupku kod ovog organa, i započeti ili sprovesti gradnju u sopstvenoj režiji.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 857 K.O. Škaljari I – Prepis od 27.01.2025.god. upisana k.p.628/3 djelom kao njiva 2.klase površine 102m², sa evidentiranom pomoćnom zgradom br.1 površine 28m² i pomoćnom zgradom br.2 površine 20m², k.p.629/1 kao njiva 2.klase površine 284m², i k.p.629/2 kao njiva 2.klase površine 45m², sve u svojini „Triumphe“ d.o.o. Tivat, bez tereta i ograničenja. Takođe se utvrđuje da je u LN 273 – Prepis od 27.01.2025.god. upisana k.p.628/2 kao dvorište površine 114m², u sukorišćenju Drašković Age u obimu prava od 1/3, i „Triumphe“ d.o.o. Tivat u obimu prava od 2/3, sa evidentiranom zgradom br.1 – garažom površine 28m², u svojini Drašković Age, sa zgradom br.2 – garažom površine 28m², i sa zgradom br.3 - garažom površine 28m² u svojini „Triumphe“ d.o.o. Tivat, sa upisanom zabilježbom Ugovora o uređenju međusobnih prava i obaveza UZZ 919/22 od 04.12.2023.god. u korist ugovarača DOO „Triumphe“, upisano na Drašković Age.

U toku postupka, ovom organu su pristupili navedeni nosioci prava na nepokretnostima koje su upisane na k.p.628/2 K.O. Škaljari I, pri čemu je razjašnjeno da je Drašković Age upoznata i saglasna sa predmetnim zahtjevom, i sa idejnim rješenjem, kao i sa tim da cjelokupna dokumentacija za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji glasi na ime „Triumphe“ d.o.o. Tivat.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.629/1, k.p.629/2, k.p.628/2, i k.p.628/3 K.O. Škaljari I**, ukupne površine **677m²**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno planskom dokumentu, 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
(Maksimalna zauzetost parcele:

iz: **0,35**
236,95m²)

- Maksimalni indeks izgrađenosti ii: **1**
- Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **677,0m²**
- 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.

Podzemna građevinska linija (GLO) 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 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 tonaliteta, 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 predviđeno rušenje postojećih pomoćnih objekata, i izgradnja stambenog objekta projektovane spratnosti **Po+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **659,91m²**, površine gabarita **229,40m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,97**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,34**. Objekat je dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.628/4 K.O. Škaljari I, koja je u svojini "Triumphe" d.o.o. Tivat. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.629/1, k.p.629/2, k.p.628/2 i k.p.628/3 K.O. Škaljari 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 16.02.2025.god. u 13:42:07+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), Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23 i 012/24), 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.



VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1. „Triumphe“ d.o.o. Tivat
Obala Đuraševića b.b., Tivat
2. Drašković Drage
[REDACTED]
3. U spise predmeta
4. a/a