



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-10-333/24-3627-6

Kotor, 01.04.2025.godine

Za: **Lutovac Branko**
"LUTOVAC arhitektonski studio" d.o.o. Tivat
(za Maslovar Krunoslava, po punomoćju)



Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1 i 2 (Faza I i Faza II) na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.1590/8 i k.p.1590/1 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. 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-10-333/24-3627-6

Kotor, 01.04.2025.godine



VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane "LUTOVAC arhitektonski studio" d.o.o. Tivat, po punomoćju datom od Maslovar Krunoslava, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1 i 2 (Faza I i Faza II) na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.1590/8 i k.p.1590/1 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 Maslovar Krunoslavu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta 1 i 2 (Faza I i Faza II) na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.1590/8 i k.p.1590/1 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "LUTOVAC arhitektonski studio" d.o.o. Tivat sa elektronskim potpisom od 01.04.2025.god. u 13:59:46+02'00', 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-10-333/24-3627 od 18.12.2024. godine, ovom organu se obratilo privredno društvo "LUTOVAC arhitektonski studio" d.o.o. Tivat, po punomoćju datom od Maslovar Krunoslava, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1 i 2 (Faza I i Faza II) na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.1590/8 i k.p.1590/1 K.O. Dobrota I u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Uz zahtjev je priloženo Punomoćje kojim Maslovar Krunoslav opunomoćjuje "LUTOVAC arhitektonski studio" d.o.o. Tivat za zastupanje u ovom postupku, sa ovjerom potpisa od strane javnog bilježnika Burec Mladena iz Zagreba, br. OV-15231/2024 od 02.12.2024.god.

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, 063/18, 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 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. 03-333/24-19989-1 od 02.12.2024.god. za izgradnju objekta na Lokaciji 1 (k.p.1590/8 K.O. Dobrota I), i Urbanističko-tehnički uslovi br.03-333/24-19989-2 od 02.12.2024.god. za izgradnju objekta na Lokaciji 2 (k.p.1590/1 K.O. Dobrota I), 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), na osnovu Prijedloga parcelacije geodetske organizacije "Geogrid" d.o.o. Tivat od februara 2024.god., u kojem je prikazana parcelacija k.p.1590/1 na k.p.1590/1, k.p.1590/8 i k.p.1590/9; kao i Elaborat parcelacije br.21/25 od 19.02.2025.god. izrađen od strane iste geodetske organizacije.

Uvidom u katastarske podatke dostavljene u dopuni zahtjeva, utvrđuje se da je u katastarskom operatu sprovedena parcelacija k.p.1590/1 shodno izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, te je u LN 1381 K.O. Dobrota I – Prepis od 20.03.2025.god. upisana k.p.1590/1 kao građevinska parcela u površini od 934m², sa porodičnom stambenom zgradom br.1 površine 90m², i sa zgradom br.2 - garažom površine 41m², k.p.1590/8 kao građevinska parcela površine 473m², i k.p.1590/9 kao livada 3.klase površine 142m² (ne pripada predmetnoj lokaciji), sve u korišćenju Maslovar Krunoslava.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Projektom je predviđena izgradnja stambenih objekata 1 i 2 (Faza I i Faza II) na objedinjenoj lokaciji koja je riješena kao jedinstveni kompleks, i koju čine **k.p.1590/8 i k.p.1590/1 K.O. Dobrota I**, i ukupne površine **1538m²**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, za predmetne lokacije sa namjenom stanovanje u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

Za k.p.1590/8 površine 473m²:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: 0,35**

(Maksimalna zauzetost na k.p.1590/8: **165,55m²**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: 1,0**
-Bruto građevinska površina objekta (**max BRGP**): **473,0m²**

Za k.p.1590/1 površine 1065m²:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: 0,35**
(Maksimalna zauzetost na k.p.1590/1: **372,75m²**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: 1,0**
-Bruto građevinska površina objekta (**max BRGP**): **1065,0m²**

Kumulativni parametri:

-Maksimalna zauzetost na k.p.1590/8 i 1590/1: **538,30m²**
-Bruto građevinska površina objekata
na k.p.1590/8 i k.p.1590/1 (**max BRGP**): **1538,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**
uz mogućnost izgradnje podruma.

-Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije – ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

-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 gabariti i kaskadna gradnja:

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 sa prizemnom etažom iznosi **8m**. Navedenu pauzu po mogućstvu koristiti za sadnju visokog zelenila.

Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi **8m**, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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 (GL0) 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, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Takođe, 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.

U navedenom planskom dokumentu date 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 dostavljenu dokumentaciju, na osnovu datih podataka, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđeno uklanjanje postojećih objekata i izgradnja dva stambena objekta u dvije faze:

- Faza I – stambeni objekat **br.1** spratnosti **P+1+Ps**, bruto građevinske površine **467,87m²**, površine gabarita **168,18m²**; i

- Faza II - stambeni objekat **br.2** spratnosti **P+1+Ps**, bruto građevinske površine **1024,79m²**, površine gabarita **369,56m²**.

Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina objekata na predmetnoj lokaciji iznosi **1492,66m²**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti je **0,97**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,35**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu prethodno navedenog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1 i 2 (Faza I i Faza II) na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.1590/8 i k.p.1590/1 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "LUTOVAC arhitektonski studio" d.o.o. Tivat sa elektronskim potpisom od 01.04.2025.god. u 13:59:46+02'00', **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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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