



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-10-333/24-3642-3

Kotor, 03.04.2025.godine

Za: **Orbović Slobodan**
„Bokakomerc” AD Kotor
85318 Radanovići
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta skladišnog objekta sa prostorijama za administraciju, sa definisanom faznom izgradnjom (Faza I i Faza II), na lokaciji koju čini k.p.80/2 K.O. Privredna zona, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević d. 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-10-333/24-3642-3

Kotor, 03.04.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnjetom od strane Orbović Slobodana, ovlaštenog lica „Bokakomerc“ AD Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta skladišnog objekta sa prostorijama za administraciju, sa definisanom faznom izgradnjom (Faza I i Faza II), na lokaciji koju čini k.p.80/2 K.O. Privredna zona, 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 „Bokakomerc“ AD Kotor **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta skladišnog objekta sa prostorijama za administraciju, sa definisanom faznom izgradnjom (Faza I i Faza II), na lokaciji koju čini k.p.80/2 K.O. Privredna zona, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO 4B" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 02.04.2025.god. u 11:42:11+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-10-333/24-3642 od 19.12.2024.godine ovom organu obratio se Orbović Slobodan, ovlašćeno lice "Bokakomerc" AD Kotor, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta skladišnog objekta sa prostorijama za administraciju, sa definisanom faznom izgradnjom (Faza I i Faza II), na lokaciji koju čini k.p.80/2 K.O. Privredna zona, u zahvatu PUP-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, okončaću 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 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 dostavljeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-14068 od 01.03.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 48 K.O. Privredna zona – Prepis od 17.02.2025.god. upisana k.p.80/2 kao šume 3.klase površine 17141m², u svojini AD „Bokakomerc Radanovići“, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.80/2 K.O. Privredna zona** površine **17141m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), u zoni sa namjenom industrija i proizvodnja, u odmaku 1000+m (van cezure). Prema Planu, ove površine su namijenjene razvoju privrede koja nije dozvoljena u drugim područjima, i na njima se mogu planirati:

- privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri;
- servisne zone;
- slobodne zone, bescarinske zone i skladišta;
- objekti i mreže infrastrukture;
- komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava;
- stanice za snabijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice);
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Shodno Planu, za predmetnu lokaciju zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,5**
 - (Maksimalna zauzetost parcele: **8570,50m²**)
 - Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,2**
 - Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **20569,20m²**
 - Maksimalna visina objekta: **max 12m**
- sa mogućnošću 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**), maksimalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Visina etaže:

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

-za stambene podzemne etaže – garaže i tehničke prostorije do 3,0m;

-za hotelske podzemne etaže – garaže i tehničke prostorije do 3,5m;

-za stambene i hotelske smještajne etaže do 3,5m;

-za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjenom posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

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.

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).

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.“

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, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan skladišni objekat sa prostorijama za administraciju, sa definisanom faznom izgradnjom (Faza I i Faza II), spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **2859,64m²**, površine zauzetosti **1495,51m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,16**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,08**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta skladišnog objekta sa prostorijama za administraciju, sa definisanom faznom izgradnjom (Faza I i Faza II), na lokaciji koju čini k.p.80/2 K.O. Privredna zona, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO 4B" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 02.04.2025.god. u 11:42:11+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), 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.

Dostavljeno:

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

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević d.l.a.

