



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-10-333/23-2285-6

Kotor, 08.04.2025.godine

Za: **Ivanović Boško**

„CRIDO“ d.o.o. Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1213/1, k.p.1213/2 i dio k.p.1214/2 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.l.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-10-333/23-2285-6

Kotor, 08.04.2025.godine



VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane "CRIDO" d.o.o. Kotor, u svoje ime, i po ovlaštenju datom od Ivanović Boška, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1213/1, k.p.1213/2 i dio k.p.1214/2 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 Ivanović Bošku i privrednom društvu „CRIDO“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1213/1, k.p.1213/2 i dio k.p.1214/2 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Laboratorija dizajna" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 04.04.2025.god. u 09:24:17+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-10-333/23-2285 od 22.09.2023. godine, ovom organu se obratilo privredno društvo "CRIDO" d.o.o. Kotor, u svoje ime, i po ovlaštenju datom od Ivanović Boška, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1213/1, k.p.1213/2 i dio k.p.1214/2 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, 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. 03-333/20-16716 od 12.03.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Elaborat parcelacije br.21/1/2025 od 07.03.2025.god. izrađen od strane „Geo-Tim“ d.o.o. Podgorica, kojim se vrši parcelacija k.p.1214/2 površine 71m² na k.p.1214/2 površine 54m² i k.p.1214/4 površine 13m² (ne pripada lokaciji), dok razlika u površini prelazi na k.p.1213/2, koja je prema novom stanju površine 229m²; Generalno punomoćje ovjereno kod notara Kovačević Irene iz Kotora, UZZ br.771/2018 od 27.06.2018.god., dato od strane „ID Plus“ d.o.o. Budva na ime Obradović Veselina, a u vezi nepokretnosti upisane u LN 2188 K.O. Dobrota I (u toku postupka dostavljeni su dokazi da su u to vrijeme u LN 2188 K.O. Dobrota I bile upisane k.p.1212/1 i k.p.1212/19); Saglasnost data od strane „ID Plus“ d.o.o. Budva od 15.03.2021.god., a koje po punomoćju predstavlja Obradović Veselin, da Ivanović Boško i „Crido“ d.o.o. Kotor mogu vršiti gradnju objekta na manjoj udaljenosti od 3m u odnosu na granicu k.p.1212/1 i k.p.1212/19 K.O. Dobrota I; Saglasnost data od strane Skupštine etažnih vlasnika zgrade „Crido“ u ulici Sveti Ivan b.b. u Kotoru, koja se nalazi na k.p.1212/1 K.O. Dobrota I, da Ivanović Boško i „Crido“ d.o.o. Kotor mogu graditi na k.p.1213/1, k.p.1213/2 i k.p.1214/2 K.O. Dobrota I na manjoj udaljenosti od 3m od granice k.p.1212/1 K.O. Dobrota I, od 08.03.2025.god.; Saglasnost data od strane Obradović Anite, Krivokapić Radmile i Elene Sycheve na skupštini stanara zgrade „Crido“ od 08.03.2025.god. da Ivanović Boško i „Crido“ d.o.o. Kotor mogu vršiti gradnju objekta na manjoj udaljenosti od 3m u odnosu na granicu katastarskih parcela 1212/1 i 1212/19 K.O. Dobrota I.

U dopuni zahtjeva dostavljena je kopija Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ br.2220/2023 od 29.08.2023.god. ovjerenog kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, zaključenog između korisnika zemljišta, Ivanović Boška, i Investitora, „Crido“ d.o.o. Kotor, u cilju izgradnje stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1213/1, k.p.1213/2 i dio k.p.1214/2 K.O. Dobrota I. U istom ugovoru se pored ostalog navodi da je ugovorna strana 1 (Ivanović Boško) saglasan da u cilju dobijanja sve neophodne dokumentacije za podnošenje prijave gradnje, investitor „Crido“ d.o.o. Kotor može obavljati sve pravne i faktičke radnje, bez njegove posebne saglasnosti.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da u katastarskom operatu nije sprovedena prethodno navedena parcelacija, te da je u LN 377 K.O. Dobrota I – Izvod od 07.04.2025.god. upisana k.p.1213/1 kao građevinska parcela u površini od 624m², k.p.1213/2 kao pašnjak 3.klase površine 226m², i k.p.1214/2 kao šume 3.klase površine 71m², sve u korišćenju Ivanović Boška, sa upisanim Pravom stvarne službenosti – prolaz pješke i



motornim vozilom u širini od 3m preko k.p.1212/1, 1212/2, 1212/3, 1212/4, 1212/5, 1212/14 i 1212/20 kao poslužnog dobra u korist kat.par. 1213/1 kao povlasnog dobra, i sa Zabilježbom notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla, Ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ br.2220/2023 od 29.08.2023.god.

Uvidom u katastarske podatke preuzete sa internet stranice Uprave za nekretnine, utvrđuje se da je u LN 2188 K.O. Dobrota I upisana k.p.1212/1 u sukorišćenju Obradović Anite u obimu prava od 9/20, „ID Plus“ d.o.o. Budva u obimu prava od 13/25, i Krivokapić Radmile u obimu prava od 3/100, kao i da je u LN 2372 K.O. Dobrota I upisana k.p.1212/19 u sukorišćenju Obradović Anite u obimu prava od 9/20, „ID Plus“ d.o.o. Budva u obimu prava od 13/25, i Sycheva Elene u obimu prava od 3/100.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.1213/1, k.p.1213/2 i dio k.p.1214/2 K.O. Dobrota I**, ukupne površine **907m²**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju sa namjenom stanovanje u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: 0,35**
(Maksimalna zauzetost: **317,45m²**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: 1,0**
-Bruto građevinska površina objekta (**max BRGP**): **907,0m²**
-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**
uz mogućnost izgradnje podruma.
Spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža: **P+2+Pk**

-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. 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 gabariti:

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.

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 dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat **Po+P+2**. Budući da se na susjednoj parceli nalazi postojeći objekat sa šest nadzemnih etaža, primjenjen je uslov iz Plana da je maksimalna spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža – P+2+Pk, pri čemu visina do vijenca i do sljemena objekta u projektu zadovoljava uslove za spratnost P+1+Pk. Planirani objekat je bruto građevinske površine **903,60m²** (bez garaže, tehničkih i pomoćnih prostorija u podrumu koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), površine zauzetosti **301,20m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,99 (~1,0)**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,33**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.1212/1 i k.p.1212/19 K.O. Dobrota I, u skladu sa navedenim saglasnostima susjeda.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1213/1, k.p.1213/2 i dio k.p.1214/2 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Laboratorija dizajna" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 04.04.2025.god. u 09:24:17+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 objekata ("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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Ivanović Bošku
[redacted]
2. "Crido" d.o.o. Kotor
[redacted]
3. U spise predmeta
4. a/a