



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-10-333/25-920-6

Kotor, 17.06.2025.godine

Za: **Dajović Aleksa**
(za Zvicer Nikolu, po punomoćju)

[Redacted signature area]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-skladišnog objekta na lokaciji koju čine k.p.899/1 i k.p.899/3 K.O. Gorovići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
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-10-333/25-920-6

Kotor, 17.06.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Zvicer Nikole za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-skladišnog objekta na lokaciji koju čine k.p.899/1 i k.p.899/3 K.O. Gorovići, na osnovu člana 22 stav 2 tačka 1, u vezi stava 1 tačka 1 istog člana Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.19/25), 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 Zvicer Nikoli **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-skladišnog objekta na lokaciji koju čine k.p.899/1 i k.p.899/3 K.O. Gorovići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "EUROPROJEKT" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 17.06.2025.god., u smislu usaglašenosti istog sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-920 od 08.04.2025.godine ovom organu obratio se Zvicer Nikola sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-skladišnog objekta na lokaciji koju čine k.p.899/1 i k.p.899/3 K.O. Gorovići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.19/25) propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 navedenog Zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 istog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta.

Za obavljanje navedenih poslova, shodno odredbi člana 23 stav 2 citiranog Zakona, predsjednik jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/23-31094 od 28.11.2024.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor.

U dopuni zahtjeva dostavljeno je Punomoćje za zastupanje dato od strane Zvicer Nikole na ime Dajović Alekse, sa ovjerom potpisa kod notara Mitrović Milene iz Budve, br. OV 5422/25 od 11.06.2025.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, , utvrđuje se da je u LN 290 K.O. Gorovići – Izvod od 25.04.2025.god.upisana k.p.899/1 kao livada 2.klase površine 463m², i da je u LN 242 K.O. Gorovići – Izvod od 25.04.2025.god. upisana k.p.899/3 kao livada 2.klase površine 1329m², sve u svojini Zvicer Nikole, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p. 899/1 i k.p.899/3 K.O. Gorovići**, ukupne površine **1792m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 1000+m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: **centralne djelatnosti (CD)** - shodno investicionoj aktivnosti investitora

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**

(Maksimalna zauzetost parcele: **716,80m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1792,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+2**

sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti za poslovne objekte: **20% (358,40m²)**

-Parkiranje i garažiranje vozila: poslovanje - **na 1000m² – 21 parking mjesto**
(lokalni uslovi- minimalno 8pm – maksimalno 29pm)

Prema PUP-u opštine Kotor, zone **centralnih djelatnosti** su građevinske zone unutar kojih je dozvoljena izgradnja centralnih institucija privrede, uprave i kulture, odnosno komercijalnih sadržaja i poslovnih objekata sa trgovinom kao dominantnom funkcijom, poslovno-proizvodnih objekata (manje proizvodne jedinice do 0,5ha), **poslovno-skladišnih objekata**, poslovno-proizvodno-skladišnih objekata, drugih objekata na parceli (prateći, pomoćni objekti, koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti i to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdijevanje gorivom, i sl.).

Vertikalni gabarit (prema UTU):

Za spratnost **P+2**, maksimalna visina do vijenca iznosi **11,50m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **13,50m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina objekta **12,0m**.

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

-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.

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).

PUP-om opštine Kotor za namjenu centralne djelatnosti utvrđuju se i sljedeći uslovi:

-rastojanje građevinske od regulacione linije za izgradnju proizvodnih i skladišnih objekata **min.6m**, a za izgradnju poslovnih objekata **min.3,0m**;

-minimalna međusobna udaljenost građevina u zoni centralnih djelatnosti je **6m**;

-sve parcele trebaju imati osiguran kolski pristup min. širine **5,0m**.

Saobraćajno-tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj, br.04-13460/2 od 26.12.2023.god., a koji su sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova izdatih za predmetnu lokaciju, dodatno se definiše sljedeće:

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene), i to granica predmetnih parcela (linija eksproprijacije kojom je obuhvaćena i k.p.899/1 K.O. Gorovići).

- **Građevinska linija prema državnom magistralnom putu** – definiše se na minimum **10m** od regulacione linije (linije eksproprijacije) iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar.

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, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđen poslovno-skladišni objekat spratnosti **P+2**, bruto građevinske površine **1185,42m²**, površine maksimalnog gabarita **413,46m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,66**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,23**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **21** parking mjesto, dok površina zelenila iznosi **764,55m²**. Na osnovu izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Po pitanju oblikovanja i materijalizacije, ovaj organ nalazi da su primjenjeni elementi u skladu sa planiranom namjenom objekta, kao i sa smjernicama datim u urbanističko-tehničkim uslovima.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-skladišnog objekta na lokaciji koju čine k.p.899/1 i k.p.899/3 K.O. Gorovići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „EUROPROJEKT“ d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 17.06.2025.god., **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) kao i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), 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, uz pribavljenu saglasnost Uprave za saobraćaj i Agencije za civilno vazduhoplovstvo.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od osam (8) 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. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a