



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-10-333/24-3599-5

Kotor, 19.06.2025.godine

Za: **Živanović Zoran**
[Redacted]
[Redacted]

Živanović Jelena
[Redacted]
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta turizma (smještajne jedinice – vile) na lokaciji koju čine k.p.863, k.p.864, k.p.865, k.p.866 i dio k.p.867 K.O. Kubasi, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
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-10-333/24-3599-5

Kotor, 19.06.2025.godine



VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Živanović Zorana i Živanović Jelene za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta turizma (smještajne jedinice – vile) na lokaciji koju čine k.p.863, k.p.864, k.p.865, k.p.866 i dio k.p.867 K.O. Kubasi, 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:

R J E Š E N J E

DAJE SE Živanović Zoranu i Živanović Jeleni **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta turizma (smještajne jedinice – vile) na lokaciji koju čini k.p.863, k.p.864, k.p.865, k.p.866 i dio k.p.867 K.O. Kubasi, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ALL-ING" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 04.04.2025.god. u 09:59:48+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).

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/24-3599 od 17.12.2024.godine ovom organu su se obratili Živanović Zoran i Živanović Jelena sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta turizma (smještajne jedinice – vile) na lokaciji koju čini k.p.863, k.p.864, k.p.865, k.p.866 i dio k.p.867 K.O. Kubasi, 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, 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 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 pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/23-27838 od 19.03.2024.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora 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 384 K.O. Kubasi – Izvod od 17.02.2025.god. upisana k.p.863 kao pašnjak 4.klase površine 781m², k.p.864 kao pašnjak 4.klase površine 260m², k.p.865 kao pašnjak 4.klase površine 451m², k.p.866 kao pašnjak 3.klase površine 821m², i k.p.867 kao šume 4.klase površine 5904m², sve u susvojini Živanović Zorana i Živanović Jelene od po 1/2 obima prava, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.863, k.p.864, k.p.865, k.p.866 i dio k.p.867 K.O. Kubasi**, ukupne površine **7965m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Pristup lokaciji je obezbijeđen sa postojeće saobraćajnice na k.p. preko k.p.836 i k.p.839 K.O. Kubasi, po osnovu Prava službenosti prolaza pješke i motornim vozilima u korist k.p.863, k.p.864, k.p.865, k.p.866, k.p.867 kao povlasnog dobra.

Prema planskom dokumentu, lokacija se nalazi u zoni sa namjenom ostale prirodne površine (**OP**) – turizam, u odmaku 1000+m (van cezure). U okviru ove namjene van zaštićene cjeline – Bafer zona UNESCO, predviđa se izgradnja objekata turizma – tip smještajne jedinice „vila“, i objekata od javnog interesa. Uslov za gradnju je minimalna površina parcele 3000m², teren u padu do max.25%, i obavezan pristup lokaciji sa lokalnog puta.

Na parceli se mogu graditi jedan ili više objekata do postizanja zadatih parametara.

Predmetna lokacija se nalazi u zoni **D4** - Turističke zone u ruralnim područjima. Pod ruralnim područjima podrazumijevaju se ruralna područja izvan obalne linije od 1000m i područja koja su unutar 1000m u području koje se klasifikuje kao ruralno. Na površinama sa namjenom PD (drugo poljoprivredno zemljište) i sa namjenom OP (ostale prirodne površine), a u skladu sa iskazanim smjernicama ovog Plana, mogu se graditi objekti porodičnog poljoprivrednog gazdinstva sa pratećim sadržajima u vidu seoskog turizma, pri čemu se mogu vršiti zahvati u postojećoj fizičkoj strukturi (gradnja i rekonstrukcija), u skladu sa Pravilnikom o minimalno-tehničkim uslovima, uslovima za kategoriju i načinu kategorizacije objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u seoskom domaćinstvu („Sl.list Crne Gore“ –br. 041/19).

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

- Maksimalni indeks zauzetosti: **iz <10%**
- (Maksimalna zauzetost parcele: **<796,50m²**)

- Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii <0,15%**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **<1194,75m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1**
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.

Maksimalna visina objekta (prema UTU):

Za spratnost **P+1**, maksimalna visina do vijenca iznosi **8m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **10m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina **8,50m**.

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

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).

Prema PUP-u opštine Kotor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i baste, 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.“

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 turistički objekat (smještajna jedinica – vila) spratnosti **P**, bruto građevinske površine **234,94m²**, površine zauzetosti **234,94m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,02**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,02**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta turizma (smještajne jedinice – vile) na lokaciji koju čine k.p.863, k.p.864, k.p.865, k.p.866 i dio k.p.867 K.O. Kubasi, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ALL-ING" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 04.04.2025.god. u 09:59:48+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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. Živanović Zoranu,

2. Živanović Jeleni,

3. U spise predmeta

4. a/a