



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-10-333/24-2488-6

Kotor, 20.06.2025.godine

Za: **Brguljan Vjekoslava**
[Redacted]
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.549 K.O. Prčanj I u obuhvatu PUP-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-10-333/24-2488-6

Kotor, 20.06.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Brguljan Vjekoslave za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.549 K.O. Prčanj 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 Brguljan Vjekoslavi **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.549 K.O. Prčanj I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR - PROJEKT" AD Kotor, sa elektronskim potpisom od 18.06.2025.god., 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-10-333/24-2488 od 09.09.2024.godine, ovom organu se obratila Brguljan Vjekoslava sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambeno objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.549 K.O. Prčanj I u obuhvatu 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 između ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/23-5374 od 16.06.2023.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). U dopuni zahtjeva dostavljene su u digitalnom formatu fotografije postojećeg stanja objekata, kao i Saglasnost UZZ br.138/2025 od 03.02.2025.god. ovjerena kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, u kojoj se navodi da Marković Toni i Marković Marko, vlasnici k.p.553 K.O. Prčanj I, daju saglasnost da Brguljan Vjekoslava može nadograditi, rekonstruisati, adaptirati objekat koji se nalazi na manjoj udaljenosti od 3m u odnosu na njihovu parcelu.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 352 K.O. Prčanj I – Prepis od 17.06.2025.god. upisana k.p.549 kao dvorište površine 298m², sa zgradom br.1 - porodična stambena zgrada spratnosti P+1, površine 131m², i sa zgradom br.2 - garaža površine 23m².

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini k.p.549 K.O. Prčanj I površine **452m²**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema Planu, za sve postojeće objekte, omogućava se rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu, kao i definisanim parametrima Plana. Shodno tome, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom stanovanje u odmaku 0-100m (van censure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: 0,3**
- (Maksimalna zauzetost parcele: **135,60m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: 0,8**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **361,60m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

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.

-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**.

Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-289/2023-3 od 12.06.2023.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, u kojima se pored ostalog navodi da rekonstrukcijom postojećeg objekta **treba predvidjeti zadržavanje horizontalnih i vertikalnih gabarita, i da nije moguća dogradnja potkrovlja.**

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.

Prema PUP-u opštine Kotor, 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.

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.

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, na osnovu datih podataka i priložene Izjave projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta br.1 u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita. Objekat je spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **242,30m²** (bez tehničke prostorije u prizemlju). Na predmetnoj lokaciji se nalazi postojeći pomoćni objekat br.2 – garaža površine **23m²** koja se ne uzima u obzir u obračunu BRGP, i koja nije predmet rekonstrukcije. Intervencije koje su predviđene projektom ne odnose se na izmjene horizontalnog i vertikalnog gabarita stambenog i pomoćnog objekta, pa se zaključuje da urbanistički parametri ostaju **postojeći**. Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi **242,30m²**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti je **0,54**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,34** (uzima se obzir površina garaže). Objekti su u okviru postojećih građevinskih linija. Na parceli je predviđeno postavljanje drvene pergole koja je na manjoj udaljenosti od 3m od granice k.p.553 K.O. Prčanj I, u skladu sa dostavljenom saglasnošću susjeda.

U projektu je naglašeno da se do postignutog rješenja došlo uz konsultacije sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara, što je ovaj organ uzeo u obzir.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.549 K.O. Prčanj I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR - PROJEKT" AD Kotor, sa elektronskim potpisom od 18.06.2025.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), 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 5,00 Eur-a administrativne takse.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. Imenovanom

2. U spise predmeta

3. a/a