



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-10-333/25-922-4

Kotor, 01.07.2025.godine

Veza sa predmetom: **UPI-10-333/23-1659 od 10.07.2023.god.**

Za: **Polishko Sergey**
[Redacted]
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva, 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-10-333/25-922-4

Kotor, 01.07.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Polishko Sergey za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), na osnovu člana 22 stav 2 tačka 1, a 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

MIJENJA SE Rješenje br. UPI-10-333/23-1659-6 od 31.01.2024.god. izdato od strane ovog organa, i **DAJE SE** Polishko Sergey-u **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "FORMA ENGINEERING" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 12.06.2025.god. u 10:27:12+02'00', 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-10-333/25-922 od 08.04.2025. godine, ovom organu se obratio Polishko Sergey sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), a nakon Rješenja o saglasnosti br. UPI-10-333/23-1659-6 od 31.01.2024.god. izdatog od strane ovog organa za istu lokaciju. Prema informacijama koje su iznesene u usmenoj komunikaciji, izmjene u projektu se odnose na rješenje pojedinih elemenata na fasadi, u skladu sa smjernicama Uprave za zaštitu kulturnih dobara u postupku davanja saglasnosti na konzervatorski projekat.

Dopune zahtjeva su dostavljene od strane projektanta, Drašković Ane, u skladu sa Saglasnošću koja je priložena u okviru idejnog rješenja.

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 pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-17335 od 27.12.2022.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 82 K.O. Lastva – Prepis od 29.04.2025.god. upisana k.p.827 kao šume 3.klase površine 1879m², k.p.828 kao njiva 2.klase površine 348m², i k.p.829/4 kao livada 2.klase površine 117m², u korišćenju Polishko Sergey-a, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva** površine **2344m²**, u zahvatu 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 censure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: mješovita

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,40**

(Maksimalna zauzetost parcele: **937,60m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **2344,0m²**

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

sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti: **25-30%**

-Parkiranje i garažiranje vozila: **na 1000m² (stanovanje) – 11 parking mjesta**

(lokalni uslovi- minimalno **8pm** – maksimalno **13pm**)

U okviru mješovite namjene (**MN**), Planom je predviđena izgradnja prodajnih, **stambenih**, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekte druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ – br.024/10 i 033/14).

Vertikalni gabarit - maksimalna visina objekta (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 **12,0m**.

-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.

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 bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

PUP-om opštine Kotor definisane su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju u kojima stoji:

„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 dostavljeno idejno rješenje, zaključuje se da su u odnosu na idejno rješenje na koje je data saglasnost br. UPI-10-333/23-1659-6 od 31.01.2024.god. izvršene izmjene manjeg obima koje se odnose na veličinu otvora na fasadama, kao i na rješenje krovne atike. Na osnovu izloženih podataka konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat **P+1**, bruto građevinske površine **435,44m²**, površine zauzetosti **217,91m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,18**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,09**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Projektom je predviđeno **50,47%** zelenih površina na parceli i **4** parking mjesta, što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.827, k.p.828 i k.p.829/4 K.O. Lastva, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "FORMA ENGINEERING" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 12.06.2025.god. u 10:27:12+02'00', **usaglašeno** 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), 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, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br.053/25), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata.

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.l.a.

Dostavljeno:

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