



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-10-333/25-1067-4

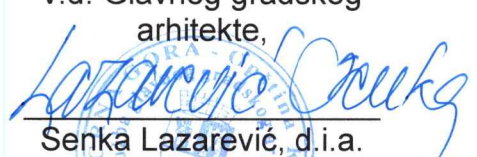
Kotor, 01.08.2025.godine

Za: **Stanišić Zoran**
Stambena zadruga radnika prosvjete CG „Solidarno“
Zmaj Jovina br.74,
81000 Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A i B** na **Lokaciji 5** koju čini k.p.91/1 K.O. Privredna zona, u zahvatu 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-10-333/25-1067-4

Kotor, 01.08.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Stambene zadruge radnika prosvjete „Solidarno” Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A i B** na **Lokaciji 5** koju čini k.p.91/1 K.O. Privredna zona, 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:

R J E Š E N J E

DAJE SE na ime Stambene zadruge radnika prosvjete CG „Solidarno”, Podgorica **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A i B** na **Lokaciji 5** koju čini k.p.91/1 K.O. Privredna zona u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHICON" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 30.07.2025.god. u 11:38:12+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).

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-1067 od 23.04.2025.godine ovom organu obratio se Stanišić Zoran, ovlašćeno lice Stambene zadruge radnika prosvjete CG „Solidarno”, Podgorica, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A i B** na **Lokaciji 5** koju čini k.p.91/1 K.O. Privredna zona, u zahvatu 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 pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/22-19020-5 od 01.09.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), a prema Predlogu parcelacije privrednog društva „Geogrid“ d.o.o. Tivat od maja 2023.god.

Spisima predmeta je priložena kopija Zapisa o potvrdi privatne isprave – „Ugovora o zajedničkoj izgradnji“ zaključen dana 26.08.2024.godine u Kotoru između Ustupioca zemljišta - Opštine Kotor, i Investitora - Stambene zadruge radnika prosvjete CG „Solidarno“, u cilju izgradnje stambenih objekata radi rješavanja stambenih potreba radnika u prosvjeti, na lokaciji koja se sastoji od kat.parc. 91/1 K.O. Privredna zona površine 2896m², ovjerenog od strane notara Knežević Verice iz Kotora, br. UZZ 751/2024 NKCG-KO 129/2024-3 od 10.10.2024.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 96 K.O. Privredna zona – Izvod od 04.06.2025.god. upisana k.p.91/1 K.O. Privredna zona kao pašnjak 2.klase površine 2896m², u svojini Crne Gore, u raspolaganju Opštine Kotor, sa upisanim Pravom službenosti preko k.p.91 kao poslužnog dobra do k.p.92 i k.p.93 kao povlasnog dobra, i sa upisanom Zabilježbom notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla, UZZ 751/2024 od 10.10.2024.god. notara Verice Knežević.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu **Lokaciju 5** čini **k.p.91/1 K.O. Privredna zona** površine **2896m²** (nastala parcelacijom k.p.91 na osnovu Predloga parcelacije privrednog društva „Geogrid“ d.o.o. Tivat od maja 2023.god.), 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 censure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**

(Maksimalna zauzetost parcele: **868,80m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **2316,80m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

sa mogućnošću izgradnje podruma.

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

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

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

Prema PUP-u opštine Kotor, pod pojmom **stambenih objekata** podrazumijevaju se građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno, tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.

Na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

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**), 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.

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.“

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 izloženim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja stambenih objekata **A i B**, spratnosti **P+1+Ps**, bruto građevinske površine pojedinačnih objekata **1152,36m²**, površine gabarita **401,34m²**. Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi **2304,72m²**, površina zauzetosti je **802,68m²**, ostvareni indeks izgrađenosti iznosi **0,79**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,27**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Projektom je predviđeno **33%** (971m²) zelenih površina na parceli, i **28** parking mjesta, što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A i B** na **Lokaciji 5** koju čini k.p.91/1 K.O. Privredna zona u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHICON" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 30.07.2025.god. u 11:38:12+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), Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23 i 012/24), 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.i.a.

Dostavljeno:

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