



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-10-333/25-629-5

Kotor, 04.08.2025.godine

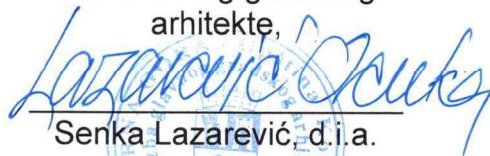
Za: **Cengiz Ulus**
(za Ericek Mustafu i Ozturk Suleyman-a, po punomoćju)

[REDACTED]
[REDACTED]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2, 3 i 4 na lokaciji koju čine k.p.6/8, k.p.4/5, k.p.4/6 i k.p.4/7 K.O. Dub, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.





Br: UPI-10-333/25-629-5

Kotor, 04.08.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji su podnijeli Ericek Mustafa i Ozturk Suleyman, preko punomoćnika Cengiz Ulus-a, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2, 3 i 4 na lokaciji koju čine k.p.6/8, k.p.4/5, k.p.4/6 i k.p.4/7 K.O. Dub, 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 Ericek Mustafi i Ozturk Suleyman-u **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **1, 2, 3 i 4** na lokaciji koju čine k.p.6/8, k.p.4/5, k.p.4/6 i k.p.4/7 K.O. Dub (što odgovara novom stanju k.p.6/8 K.O. Dub označenom u Elaboratu parcelacije br.219/2024 od 02.12.2024.god. geodetske organizacije „Ras Company“ d.o.o. Budva), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "PARALELE" d.o.o.Tivat, sa elektronskim potpisom od 12.03.2025.god. u 16:08:28+01'00', 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-10-333/25-629 od 13.03.2025.godine ovom organu obratili su se Ericek Mustafa i Ozturk Suleyman, preko punomoćnika Cengiz Ulus-a, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **1, 2, 3 i 4** na lokaciji koju čine k.p.6/8, k.p.4/5, k.p.4/6 i k.p.4/7 K.O. Dub (što odgovara novom stanju k.p.6/8 K.O. Dub označenom u Elaboratu parcelacije br.219/2024 od 02.12.2024.god. geodetske organizacije „Ras Company“ d.o.o.Budva), 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.019/25) 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 citiranog Zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 istog člana, koji se odnose 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. 03-333/23-31739 od 09.07.2024.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), kao i Elaborat parcelacije broj 219/2024 od 02.12.2024.god. izrađen od strane geodetske organizacije „Ras Company“ d.o.o. Budva, kojim se, shodno urbanističko-tehničkim uslovima, objedinjuju k.p.4/5 površine 71m², k.p.4/6 površine 61m², k.p.4/7 površine 42m², i k.p.6/8 površine 1997m², u novonastalu k.p.6/8 K.O. Dub površine 2171m² (predmetna lokacija). U okviru idejnog rješenja priloženo je i Punomoćje od 27.06.2024.god., kojim Ericek Mustafa i Ozturk Suleyman ovlašćuju Cengiz Ulus-a da u njihovo ime obavlja sve službene poslove vezane za njihove nekretnine u Crnoj Gori, sa prevodom ovjerenim od strane tumača za turski jezik, Mersudina Međedovića iz Bijelog Polja.

Uvidom u katastarske podatke dostavljene od strane podnosioca zahtjeva, kao i uvidom u podatke objavljene na internet stranici Uprave za nekretnine, utvrđuje se da navedena parcelacija nije sprovedena u katastraskom operatu, te je u LN 450 K.O. Dub upisana k.p. 4/5 kao njiva 4.klase površine 71m², k.p.4/6 kao njiva 4.klase površine 61m² i k.p.4/7 kao njiva 4.klase površine 42m², kao i da je u LN 446 K.O. Dub upisana k.p. 6/8 kao pašnjak 3.klase površine 1943m², sa evidentiranom ruševinom površine 54m², sve u susvojini Ericek Mustafe i Ozturk Suleyman-a u obimu prava od po 1/2 idealnog dijela.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.6/8, k.p.4/5, k.p.4/6 i k.p.4/7 K.O. Dub** (što odgovara novom stanju k.p.6/8 K.O. Dub označenom u Elaboratu parcelacije br.219/2024 od 02.12.2024.god. geodetske organizacije „Ras Company“ d.o.o.Budva), ukupne površine **2171m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom naselje u odmaku 1000+m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

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

(Maksimalna zauzetost parcele: **651,30m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1736,80m²**

-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.../.

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

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).

Prema PUP-u opštine Kotor, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Takođe, 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 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 dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđeno uklanjanje postojeće ruševine, i izgradnja stambenih objekata **1, 2, 3 i 4**, spratnosti **Po+P+1+Ps**. Pojedinačni objekti su površine gabarita **162,46m²**, bruto građevinske površine **432,75m²** (bez garaže u podrumu koja prema PUP-u opštine Kotor ne ulazi u obračun BRGP). Ukupna projektovana bruto građevinska površina planiranih objekata iznosi **1731,0m²**, ukupna ostvarena površina zauzetosti je **649,84m²**, ostvareni indeks izgrađenosti je **0,80**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,29**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **16** parking mjesta (u garaži), dok je stepen ozelenjenosti **41,73%**, što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **1, 2, 3 i 4** na lokaciji koju čine k.p.6/8, k.p.4/5, k.p.4/6 i k.p.4/7 K.O. Dub, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "PARALELE" d.o.o. Tivat, sa elektronskim potpisom od

12.03.2025.god. u 16:08:28+01'00', **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 Okučić
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Cengiz Ulus-u (za Ericek Mustafu, po punomoćju)
[Redacted]
2. Cengiz Ulus-u (za Ozturk Suleyman-a, po punomoćju)
[Redacted]
3. U spise predmeta
4. a/a