



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-10-333/25-1146-4

Kotor, 28.08.2025.godine

Za: **Ministrastvo prosvjete, nauke i inovacija**

Ulica Vaka Đurovića b.b.,
81000 Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije (sa dogradnjom i nadogradnjom) objekta vaspitne jedinice „Kotor“ koja je dio JPU „Radost“ iz Kotora, na lokaciji koju čini k.p.2491 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,
VD 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-10-333/25-1146-4

Kotor, 28.08.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija Crne Gore za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije (sa dogradnjom i nadogradnjom) objekta vaspitne jedinice „Kotor“ koja je dio JPU „Radost“ iz Kotora, na lokaciji koju čini k.p.2491 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), 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.019/25 i 092/25), 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 Ministarstvu prosvjete, nauke i inovacija Crne Gore **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije (sa dogradnjom i nadogradnjom) objekta vaspitne jedinice „Kotor“ koja je dio JPU „Radost“ iz Kotora, na lokaciji koju čini k.p.2491 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "URBI.PRO" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 27.08.2025.god. u 09:40:36+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-10-333/25-1146 od 28.04.2025.godine, ovom organu se obratilo Ministarstvo prosvjete, nauke i inovacija Crne Gore sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije (sa dogradnjom i nadogradnjom) objekta vaspitne jedinice „Kotor“ koja je dio JPU „Radost“ iz Kotora, na lokaciji koju čini k.p.2491 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-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 i 092/25) 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 dostavljenu dokumentaciju koja je korigovana i dopunjena nakon Poziva za dopunu od 09.06.2025.god., u skladu sa priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima br. 08-332/23-6789/11 od 28.11.2023.god. izdatim od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine shodno PUP-u i GUR-u Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 247 K.O. Dobrota I - Izvod od 28.05.2025.god. upisana k.p.2491 dijelom kao dvorište površine 500m², a dijelom kao pašnjak 2.klase površine 1292m², sa evidentiranim dječijim vrtićem površine 418m², i sa pomoćnom zgradom u vanprivredi površine 14m², sve u svojini Crne Gore, u raspolaganju Vlade Crne Gore, u upravljanju JPU „Radost“ iz Kotora, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, zaključuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.2491 K.O. Dobrota I** površine **2224m²**, 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 rekonstrukciju (sa dogradnjom i nadogradnjom) **postojećeg objekta dječijeg vrtića** na predmetnoj lokaciji koja se nalazi u Planskoj jedinici Dobrota u odmaku 100-1000m (van cezure), sa namjenom **školstvo i socijalna zaštita (ŠS)**, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti iz: **0,4**
- (Maksimalna zauzetost parcele: **889,60m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti ii: **1,0**
- Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **2224,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
sa mogućnošću izgradnje podruma.
(za predškolske vaspitne ustanove – vrtiće: **P+1**)
- Minimalni procenat ozelenjenosti: **30-40%** (uz uvažavanje normativa uređenih posebnim propisima)
- Parkiranje i garažiranje vozila: **1 PM na 70m² korisnog prostora**
Najmanje 5% parking mjesta treba namjeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

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.

Po pitanju maksimalne visine objekta, uzeto je u obzir Tumačenje rukovodioca plana od 22.12.2021.god., u kojem stoji da za spratnost **P+1** kod objekata sa ravnim krovom, za namjene (S), (MN), (T), (Z), (K), (ŠS), (IS), maksimalna visina iznosi **8,50m**.

-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.

Horizontalni gabarit:

-PUP-om Kotora za užu zonu UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na **24m** za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta **koji mogu biti povezani prizemnom etažom** iznosi **8m**. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

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 obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koje 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, 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.

Za područje uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

-preporučene boje RAL 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svetlijim 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, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija (sa dogradnjom i nadogradnjom) postojećeg objekta vaspitne jedinice – dječijeg vrtića, projektovane spratnosti **Po+P+1**, bruto građevinske površine **1257,34m²**, površine zauzetosti **764,54m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,56**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,34**, dozvoljene visine, i u okviru zadatah građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **16** parking mjesta, dok procenat zelenila iznosi **35,0% (778,40m²)**, što zadovoljava zadate parametre.

Po pitanju oblikovanja i materijalizacije, ovaj organ nalazi da su primjenjeni elementi u skladu sa planiranom namjenom objekta, kao i sa smjernicama datim u urbanističko-tehničkim uslovima.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije (sa dogradnjom i nadogradnjom) objekta vaspitne jedinice „Kotor“ koja je dio JPU „Radost“ iz Kotora, na lokaciji koju čini k.p.2491 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br.

95/20), izrađeno od strane "URBI.PRO" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 27.08.2025.god. u 09:40:36+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 i 092/25), 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.

VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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