



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-10-333/25-1759-4

Kotor, 05.09.2025.godine

Za: **Bilafer Anton**
[Redacted]
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na k.p.109 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta


Senka Lazarević, d.l.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-10-333/25-1759-4

Kotor, 05.09.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Bilafer Antona za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na k.p.109 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-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 Bilafer Antonu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na k.p.109 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ILIBO DESIGN ARCHITECTS" d.o.o. Herceg Novi, sa elektronskim potpisom od 29.08.2025.god., 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-10-333/25-1759 od 11.06.2025.godine, ovom organu se obratio Bilafer Anton sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na k.p.109 K.O. Strp, 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 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.

Odredbom člana 22 stav 6 navedenog Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta **ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu i objektu.**

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/25-6018 od 09.05.2025.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), čiji je sastavni dio Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-376/2025-3 od 05.05.2025. godine izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 11 K.O. Strp - Izvod od 08.08.2025.god. upisana k.p.109 kao dvorište površine 47m² sa evidentiranom ruševinom porodične stambene zgrade površine 88m². Takođe se utvrđuje da su na predmetnim nepokretnostima upisani kao imaoci prava sukorišćenja / susvojine - Bilafer Anita u obimu prava od 5/28, Bilafer Anton u obimu prava od 9/28, Bilafer Dejan u obimu prava od 13/56, Bilafer Mladen u obimu prava od 13/56, i Bilafer Đorđina u obimu prava od 2/56, i da ne postoje tereti i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmet idejnog rješenja je rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta na k.p.109 K.O. Strp, u zahvatu PUP-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 postojećeg objekta na predmetnoj lokaciji koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 0-100m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje (**S**)

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: postojeći**

(Maksimalna zauzetost parcele: **postojeća**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: postojeći**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **postojeća**

-Maksimalna spratnost objekta: **postojeća - P+1+Pk (prema konzervatorskim uslovima)**

-Minimalni procenat ozelenjenosti: -Zelenilo stambenih objekata i blokova: **25-30%**

-Zelenilo individualnih stambenih objekata: **40%**

U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske

strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

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

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

Shodno PUP-u opštine Kotor, na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (parkiranje se rješava u okviru lokacije). Izuzetno, u starim gradskim (urbanim) i ambijentalnim (ruralnim) jezgrima može se obezbijediti samo pješački pristup.

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.../.

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.

-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. (U ovom slučaju se prihvata visina nadzitka prema postojećem stanju).

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).

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.

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 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.

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju dodatno su definisani Rješenjem o konzervatorskim uslovima, u kojima pored ostalog stoji:

- Projektom predvidjeti očuvanje horizontalnih i vertikalnih gabarita, raspored i veličine otvora na fasadama, materijalizaciju fasada, kameni krovni vijenac, rješenje krova i nagibe krovnih ravni (tačka 2 Rješenja);
- Preispitati mogućnost uspostavljanja svih izvornih oblika i karakteristike predmetne stambene zgrade (tačka 3);
- Unutrašnji raspored prostorija je moguće prilagoditi savremenom načinu života, bez mijenjanja spoljnjeg izgleda zgrade (tačka 4);
- **Parterno uređenje uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama i tradicionalnim načinom uređenja dvorišta.** Zadržati odrinu sa zapadne strane objekta. Moguće je zamijeniti metalnu konstrukciju drvenom. Takođe, metalnu ogradu između betonskih profilisanih stubova je moguće zamijeniti kovanom ogradom, po uzoru na tradicionalna rješenja (tačka 5).

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je predmet istog rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima (prema podacima koji su uzeti na terenu), uz formiranje viđenice na zapadnoj strani po ugledu na prvobitno stanje objekta koje je osvedočeno na priloženoj fotografiji. Projektom je predviđeno uređenje dvorišta na tradicionalan način: sa kamenim popločanjem, zelenilom u žardinjerama i na odrini od drveta, uz rekonstrukciju postojećeg ogradnog zida, u skladu sa navedenim smjernicama iz konzervatorskih uslova, a sve u cilju očuvanja vrijednosti postojećeg ambijenta.

Na osnovu izloženog se zaključuje da **urbanistički parametri ostaju postojeći**, s tim da je projektom predviđena sadnja zelenila (ostvarena površina iznosi 28,36m²).

Uvidom u priloženu geodetsku situaciju, utvrđeno je da postoje odstupanja između katastarskih podataka i prikazanog stanja na terenu po pitanju granica parcele i gabarita objekta, čije bi usklađivanje bilo od značaja za ovaj postupak. Ipak, imajući u vidu da se radi o rekonstrukciji postojećeg objekta u postojećim gabaritima, bez dogradnje, nadogradnje ili povećanja visine objekta, kao i da je objekat u ruševnom stanju i da postoji opasnost od obrušavanja dijela zidova, zaključeno je da se može riješiti predmetni zahtjev, **uz napomenu da je do pribavljanja građevinske dozvole potrebno riješiti pitanje uređenja granica sa susjedima.**

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na k.p.109 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ILIBO DESIGN ARCHITECTS" d.o.o. Herceg Novi, sa elektronskim potpisom od 29.08.2025.god., **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.

Do pribavljanja građevinske dozvole potrebno je riješiti imovinske-pravne odnose na predmetnim nepokretnostima i sa susjedima.

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