



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-10-333/24-2795-6

Kotor, 10.09.2025.godine

Za: **Jelušić Ranko**
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.2310/2 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni 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-10-333/24-2795-6

Kotor, 10.09.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Jelušić Ranka za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.2310/2 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore” – br.95/20), na osnovu člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”- br.019/25 i 092/25), člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 Jelušić Ranku **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.2310/2 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 20.05.2025.god. u 14:25:14+02'00', u smislu usaglašenosti istog sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), prema navedenom planskom dokumentu.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/24-2795 od 11.10.2024.godine, ovom organu se obratio Jelušić Ranko sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.2310/2 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore” – br.95/20).

U toku postupka, ovom organu je pristupio Jelušić Luka, imalac prava korišćenja na k.p.2310/2 K.O. Dobrota I, i potvrdio da je u potpunosti upoznat i saglasan sa predmetnim zahtjevom koji je podnijen od strane njegovog oca, Jelušić Ranka, kao i da je saglasan da sva dokumentacija glasi na njegovog oca, u vezi čega je u dopuni zahtjeva dostavljena Saglasnost UZZ br. 43/2025 od 04.02.2025.god. ovjerena kod notara Jovanović Sanje iz Kotora.

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”- br.019/25 i 092/25) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu

ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” – br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, setališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog Zakona propisano da se poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju (član 215 stav 2 citiranog Zakona).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljenu dokumentaciju koja je dopunjavana nakon Poziva za dopunu od 16.01.2025.god. U okviru idejnog rješenja između ostalog su priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/21-6525 od 04.05.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u Opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20); Izjava - Saglasnost UZZ br. 54/2024 od 26.01.2024.god. ovjerena kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, u kojoj se navodi da su sukorisnici k.p.2328/1 i k.p.2328/7 K.O. Dobrota I, Babichev Stanislav i Matiushchenko Valeriia, saglasni da se korisnik k.p.2310/2 K.O. Dobrota I približi navedenim katastarskim parcelama prema priloženoj skici (na osnovu koje se može utvrditi da je planirani objekat manjim djelom na manjoj udaljenosti od 2m), kao i da su saglasni „da vlasnik na kat.par.2310/2 K.O. Dobrota I izgradi porodični objekat, a ne stambenu zgradu ili hotel”; i Saglasnost UZZ br. 43/2025 od 04.02.2025.god. ovjerena kod notara Jovanović Sanje iz Kotora, u kojoj se navodi da je Jelušić Luka kao nosilac prava korišćenja u obimu prava 1/1 na kat.par.2310/2 K.O. Dobrota I, saglasan da njegov otac Jelušić Ranko može izvršiti izgradnju objekta na kat.par.2310/2 K.O. Dobrota I i ishodovali Saglasnost glavnog gradskog arhitekta i ostalu dokumentaciju vezanu za gradnju objekta, bez njegovog daljeg učešća. U dopuni zahtjeva dostavljena je i Saglasnost R 183/23 od 16.07.2025.god. data od strane Sekretarijata za imovinsko-pravne poslove Opštine Kotor, u kojoj stoji da je navedeni Sekretarijat saglasan sa prekoračenjem građevinske linije prema k.p.2324/3 K.O. Dobrota I, a koja po kulturi predstavlja nekategorisani put upisan na ime Opštine Kotor.

U toku postupka, ovom organu su pristupili sukorisnici k.p.2328/1 i k.p.2328/7 K.O. Dobrota I, Babichev Stanislav i Matiushchenko Valeriia, radi izjašnjenja o činjenicama koje su bitne za predmetni postupak, i izjavili na zapisnik da su u potpunosti saglasni da Jelušić Ranko, otac Jelušić Luke, može graditi objekat na susjednoj k.p.2310/2 K.O. Dobrota I prema skici koja je priložena u Saglasnosti UZZ 54/2024 od 26.01.2024.god. ovjerenoj kod notara Kaščelan Branke iz Kotora.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 1030 K.O. Dobrota I - Prepis od 04.09.2025.god. upisana k.p.2310/2 kao šume 2.klase površine 400m², sa ruševinom raznog objekta površine 51m², u korišćenju Jelušić Luke, bez tereta i ograničenja.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.2310/2 K.O. Dobrota I** površine **451m²**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom stanovanje u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: 0,35**
- (Maksimalna zauzetost parcele: **157,85m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: 1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **451,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

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.

Horizontalni gabariti i kaskadna gradnja:

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 sa prizemnom etažom iznosi **8m**. Navedenu pauzu po mogućstvu koristiti za sadnju visokog zelenila.

Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi **8m**, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pause između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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, 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.

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.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, na osnovu datih podataka, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđeno uklanjanje postojeće ruševine i izgradnja stambenog objekta spratnosti **Po+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **418,62m²** (bez pomoćnih prostorija u podrumu koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), površine zauzetosti **154,16m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,93**, i ostvarenog indeksa zauzetosti **0,34**. Objekat je u okviru zadatih građevinskih

linija, osim prema k.p.2328/1 i k.p.2324/3 K.O. Dobrota I, u skladu sa navedenim saglasnostima susjeda. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.2310/2 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 20.05.2025.god. u 14:25:14+02'00', **usaglašeno** sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekata koje propisuje planski dokument, kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), 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 petnaest (15) 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