



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-10-333/25-2860-4

Kotor, 05.12.2025.godine

Veza sa predmetom: **UPI-10-333/23-1883 od 07.08.2023.god.**

Za: **Vulović Špiro**
(za imenovanog, i za Vulović Đorđa, po punomoćju)

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.315 i dio k.p.316 K.O. Kostanjica u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. 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-10-333/25-2860-4

Kotor, 05.12.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Vulović Špira i Vulović Đorđa za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.315 i dio k.p.316 K.O. Kostanjica 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

MIJENJA SE Rješenje br. UPI-10-333/23-1883-6 od 08.02.2024.god. izdato od strane ovog organa, i **DAJE SE** Vulović Špiru i Vulović Đorđu **saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.315 i dio k.p.316 K.O. Kostanjica u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHITEKTONIKA" d.o.o. Nikšić, sa elektronskim potpisom od 28.08.2025.god. u 16:00:04+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-10-333/25-2860 od 25.08.2025. godine, ovom organu se obratio Vulović Špiro, u svoje ime i kao punomoćnik Vulović Đorđa, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.315 i dio k.p.316 K.O. Kostanjica u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), a nakon izdavanja Rješenja br. UPI-10-333/23-1883-6 od 08.02.2024.god. kojim je data saglasnost ovog organa na idejno rješenje stambenog objekta na istoj lokaciji. U odnosu na idejno rješenje na koje je data Saglasnost, izmjene se odnose na izmjenu pojedinih elemenata na fasadi, na rješenje krova, i u manjoj mjeri na promjenu organizacije unutrašnjeg prostora, dok je horizontalni gabarit objekta ostao isti, a sve u skladu sa smjernicama Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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 dostavljeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/22-1051 i 0303-333/22-1052 od 23.03.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Spisima predmeta priložena je i dokumentacija preuzeta iz predmeta broj UPI-10-333/23-1883, budući da je ista od značaja za rješavanje predmetnog zahtjeva, i to: Punomoćje UZZ 95/2021 od 30.06.2021.god. ovjereno kod notara Moštrokol Milice iz Kotora, dato od strane Vulović Đorđa na ime Vulović Špira za zastupanje pred svim nadležnim organima, kao i Pozitivno mišljenje na Idejno rješenje saobraćajnog priključka dato od strane Uprave za saobraćaj, br. 04-681/2 od 29.01.2024.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, kao i preuzete sa internet stranice istog organa, utvrđuje se da je u LN 261 K.O. Kostanjica upisana k.p.315 kao voćnjak 2.klase površine 370m², u svojini Vulović Đorđa, bez tereta i ograničenja, i da je u LN 262 K.O. Kostanjica upisana k.p.316 kao voćnjak 2.klase površine 323m², u svojini Vulović Špira, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **dio k.p.315 i dio k.p.316 K.O. Kostanjica**, ukupne površine **551m²**, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom naselje, u odmaku 0-100m (van censure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz:0,30**
(Maksimalna zauzetost: **165,30m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii:0,80**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **440,80m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**
uz mogućnost izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti (prema Planu): **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 koje služe svakodnevnim stanovnicima područja.

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.

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara 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 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 sa prizemnom etažom iznosi 8m. Navedenu pauzu po mogućstvu 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, 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.

Zatvaranje bočnih strana balkona-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 dostavljeno idejno rješenje, na osnovu datih podataka, zaključuje se da su u odnosu na idejno rješenje na koje je data saglasnost br. UPI-10-333/23-1883-6 od 08.02.2024.god., izvršene izmjene koje se odnose na izmjenu pojedinih elemenata na fasadi (zatvaranje bočnih strana balkona i dodavanje vertikalnih dekorativnih elemenata u zelenoj boji), na izmjenu rješenja krova, i u manjoj mjeri na promjenu unutrašnje organizacije prostora. U usmenoj komunikaciji sa investitorom, dato je obrazloženje da su izmjene spoljnog izgleda izvršene u skladu sa smjernicama Uprave za zaštitu kulturnih dobara u fazi pribavljanja saglasnosti na konzervatorski projekat, što je ovaj organ uzeo u obzir.

Na osnovu izloženih podataka, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja stambenog objekta spratnosti **P+1+Pk**, bruto građevinske površine **440,60m²**, ostvarene površine zauzetosti **160,36m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,80**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,29**, dozvoljene visine, i u okviru

zadatih građevinskih linija. Projektom je predviđeno **25,51%** (140,55m²) zelenih površina na parceli, i **4** parking mjesta, što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno izmijenjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.315 i dio k.p.316 K.O. Kostanjica u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ARHITEKTONIKA" d.o.o. Nikšić, sa elektronskim potpisom od 28.08.2025.god. u 16:00:04+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 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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Vulović Špiru [REDACTED]
2. Vulović Špiru (za Vulović Đorđa, po punomoćju), [REDACTED]
3. U spise predmeta
4. a/a