



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-10-333/24-3242-6

Kotor, 08.12.2025.godine

Za: **Glazkova Olga**
(za imenovanu, "Esplanada" d.o.o. Podgorica
i „Mediterra“ d.o.o. Podgorica, po punomoćju)

Shabalin Mikhail

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.22/3, k.p.27/2, k.p.27/3, k.p.28/1, k.p.28/2, k.p.28/3, k.p.28/4, k.p.28/5, k.p.28/6, k.p.28/7, k.p.28/8, k.p.28/9, k.p.29/1, k.p.29/2 i k.p.29/3 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.





Br: UPI-10-333/24-3242-6

Kotor, 08.12.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Glazkova Olge i Shabalin Mikhail-a za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.22/3, k.p.27/2, k.p.27/3, k.p.28/1, k.p.28/2, k.p.28/3, k.p.28/4, k.p.28/5, k.p.28/6, k.p.28/7, k.p.28/8, k.p.28/9, k.p.29/1, k.p.29/2 i k.p.29/3 K.O. Orahovac I, 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 na ime Glazkova Olga, Shabalin Mikhail, „Esplanada“ d.o.o. Podgorica i „Mediterra“ d.o.o. Podgorica **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.22/3, k.p.27/2, k.p.27/3, k.p.28/1, k.p.28/2, k.p.28/3, k.p.28/4, k.p.28/5, k.p.28/6, k.p.28/7, k.p.28/8, k.p.28/9, k.p.29/1, k.p.29/2 i k.p.29/3 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20), izrađeno od strane „ALL-ING“ d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 21.11.2025.god., 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-10-333/24-3242 od 15.11.2024.godine ovom organu obratili su se Glazkova Olga i Shabalin Mikhail, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.22/3, k.p.27/2, k.p.27/3, k.p.28/1, k.p.28/2, k.p.28/3, k.p.28/4, k.p.28/5, k.p.28/6, k.p.28/7, k.p.28/8, k.p.28/9, k.p.29/1, k.p.29/2 i k.p.29/3 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20). U toku postupka utvrđeno je da su investitori takođe i privredna društva „Esplanada“ d.o.o. Podgorica i „Mediterra“ d.o.o. Podgorica, te su u dopuni zahtjeva dostavljena punomoćja za zastupanje od strane navedenih privrednih društava na ime Glazkova Olge i Shabalin Mikhail-a, od 15.09.2025.god.

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, 063/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta 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 idejno rješenje koje je dopunjeno nakon upućenog Poziva za dopunu od 26.03.2025.god. U okviru idejnog rješenja pored ostalog su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-5190 od 31.12.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, i preuzete sa internet stranice istog organa, utvrđuje se:

-da je u LN 341 K.O. Orahovac I upisana k.p.22/3 kao građevinska parcela površine 84m² u svojini Shabalin Mikhail-a;

-da je u LN 44 K.O. Orahovac I upisana k.p.27/2 kao građevinska parcela površine 321m², k.p.28/1 kao šume 2.klase površine 329m², k.p. 28/2 kao građevinska parcela površine 537m², k.p.28/3 kao građevinska parcela površine 456m², k.p.28/4 kao šume 2.klase površine 37m², k.p.28/5 kao građevinska parcela površine 21m², k.p.28/7 kao šume 2.klase površine 1m², k.p.29/1 kao građevinska parcela površine 150m², i k.p.29/3 kao livada 2.klase površine 29m², sve u svojini Glazkova Olge; i

-da je u LN 408 K.O. Orahovac I upisana k.p.27/3 kao šume 2.klase površine 3m², k.p.28/6 kao šume 2.klase površine 36m², k.p.28/8 kao šume 2.klase površine 62m², k.p.28/9 kao šume 2.klase površine 7m², i k.p.29/2 kao livada 2.klase površine 26m², sve u svojini Shabalin Mikhail-a.

Takođe se konstatuje da je u LN 44 i LN 408 K.O. Orahovac I upisana zabilježba Ugovora o zajedničkoj izgradnji objekta zaključenog između Shabalin Mikhail-a, „Esplanada“ d.o.o. Podgorica, Glazkova Olge i „Mediterra“ d.o.o. Podgorica, UZZ br.758/2017 od 15.09.2017.god., ovjerenog kod notara Kovačević Irene iz Kotora.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine u cijelosti **k.p.22/3, k.p.27/2, k.p.27/3, k.p.28/1, k.p.28/2, k.p.28/3, k.p.28/4, k.p.28/5, k.p.28/6, k.p.28/7, k.p.28/8, k.p.28/9, k.p.29/1, k.p.29/2 i k.p.29/3 K.O. Orahovac I**, ukupne površine **2099m²**, 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: mješovita

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**

(Maksimalna zauzetost parcele: **839,60m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **2099,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+2 (maksimalno tri vidljive etaže)**
sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti: 25%-30%

-Parkiranje i garažiranje vozila: na 1000m² – 11 parking mjesta
(lokalni uslovi- minimalno 8pm – maksimalno 13pm)

U okviru mješovite namjene (**MN**), Planom je predviđena izgradnja **prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta** koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekte druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Prema navedenom Pravilniku, na površinama sa mješovitom namjenom, planskim dokumentom se mogu predvidjeti i:

- stambeni objekti;
- objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih sevisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Vertikalni gabarit (prema UTU):

Za spratnost **P+2**, maksimalna visina do vijenca iznosi **11,50m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **13,50m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina objekta **12m**.

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 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.
- 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, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja stambenog objekta spratnosti **P+2**, bruto građevinske površine **919,75m²**, površine zauzetosti **306,31m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,44**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,14**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Pored navedenog, konstatuje se da je projektom predviđeno **58%** zelenih površina i **11** parking mjesta na otvorenom.

Na osnovu izloženih podataka, 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 čine k.p.22/3, k.p.27/2, k.p.27/3, k.p.28/1, k.p.28/2, k.p.28/3, k.p.28/4, k.p.28/5, k.p.28/6, k.p.28/7, k.p.28/8, k.p.28/9, k.p.29/1, k.p.29/2 i k.p.29/3 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane „ALL-ING” d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 21.11.2025.god., **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), Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore”, br. 66/23, 113/23 i 012/24), sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore” br.041/25), 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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. Glazkova Olga
2. Glazkova Olgi (za „Mediterra” d.o.o. Podgorica, po punomoćju)
3. Glazkova Olgi (za „Esplanada” d.o.o. Podgorica, po punomoćju)
4. Shabalin Mikhail-u
5. U spise predmeta
6. a/a