



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-10-333/25-1761-4

Kotor, 10.12.2025.godine

Za: **Natalia Pervak**
[Redacted]
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog kompleksa - rekonstrukcije postojećih objekata br.1 i 2 na UP 300 koju čini k.p.300 K.O. Perast, rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta br.1 i izgradnjom (obnovom urbane matrice) objekta br.2 na UP 301/1 koju čini dio k.p.301/1 K.O. Perast, u obuhvatu UP-a Grada Perasta („Sl.list Crne Gore” – opštinski propisi br.03/12).

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević d.l.a.





Br: UPI-10-333/25-1761-4

Kotor, 10.12.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela Natalia Pervak za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog kompleksa - rekonstrukcije postojećih objekata br.1 i 2 na UP 300 koju čini k.p.300 K.O. Perast, rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta br.1 i izgradnjom (obnovom urbane matrice) objekta br.2 na UP 301/1 koju čini dio k.p.301/1 K.O. Perast, u obuhvatu UP-a Grada Perasta („Sl.list Crne Gore” – opštinski propisi br.03/12), 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 na ime Natalia Pervak **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog kompleksa - rekonstrukcije postojećih objekata br.1 i 2 na UP 300 koju čini k.p.300 K.O. Perast, rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta br.1 i izgradnjom (obnovom urbane matrice) objekta br.2 na UP 301/1 koju čini dio k.p.301/1 K.O. Perast, u obuhvatu UP-a Grada Perasta („Sl.list Crne Gore” – opštinski propisi br.03/12), izrađeno od strane "PROJEKTOR" d.o.o. Tivat, sa elektronskim potpisom od 09.12.2025.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).

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-1761 od 11.06.2025.godine, ovom organu se obratila Natalia Pervak sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog kompleksa - rekonstrukcije postojećih objekata br.1 i 2 na UP 300 koju čini k.p.300 K.O. Perast, rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta br.1 i izgradnjom (obnovom urbane matrice) objekta br.2 na UP 301/1 koju čini dio k.p.301/1 K.O. Perast, u obuhvatu UP-a Grada Perasta („Sl.list Crne Gore” – opštinski propisi br.03/12).

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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/23-17957 od 15.04.2024.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora na osnovu UP-a Grada Perasta („Sl.list Crne Gore” – opštinski propisi br.03/12); Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-800/2023-3 od 08.04.2024.godine izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor; kao i Konzervatorski uslovi br. 05-UP/I-65/2012-4 od 09.02.2013. godine istog organa.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, i preuzete sa internet stranice istog organa, utvrđuje se da je u LN 24 K.O. Perast upisana k.p.300 kao dvorište površine 97m², sa evidentiranom ruševinom porodične stambene zgrade površine 65m² i ruševinom pomoćne zgrade površine 26m², i k.p.301/1 kao dvorište površine 811m², sa evidentiranom ruševinom porodične stambene zgrade površine 38m² i ruševinom pomoćne zgrade površine 28m², sve u svojini Pervak Natalia-e, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **UP 300** površine **190m²** i **UP 301/1** površine **845m²** u obuhvatu UP-a Grada Perasta („Sl.list Crne Gore” – opštinski propisi br.03/12).

Planirana namjena urbanističkih parcela je **stanovanje**, i to su površine koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Na UP 300 predviđena je rekonstrukcija ruševina.

Rekonstrukcija ruševina na području grada Perasta podrazumijeva obnovu graditeljskog fonda i to na osnovu:

- sačuvanih materijalnih podataka na terenu (ruševine objekata na kojima se sagledavaju gabarit, oblik i izgled);
- stečenih urbanističkih prava susjedstva i principa urbanizacije prostora u pogledu vizura, osunčanja, provjetrenosti i dr.

Rekonstrukcija ruševina je obnova ruševnih objekata kojima se uspostavlja gabarit i izgled i uvodi namjena (nova ili izvorna), pri čemu se ne ugrožava njihova arhitektonsko-ambijentalna vrijednost. Ovaj postupak podrazumijeva uvođenje adekvatne infrastrukturne opreme.

Na UP 301/1 predviđena je rekonstrukcija ruševina / uspostavljanje urbane matrice.

Izgradnja-obnova urbane matrice na prostoru grada Perasta podrazumijeva obnovu graditeljskog fonda i isključuje izgradnju objekata na mjestu gdje nikada nisu bili. Izgradnja-obnova se predviđa na osnovu:

- uspostavljanja urbane matrice grada (rektifikacija savremene katastarske podloge i austrougarske mape prve polovine (1838.) i krajem (1836.) XIX kao i početka XX vijeka, foto-dokumentacija, stare razglednice i dr. relevantni dokumentacioni material);
- sačuvanih materijalnih podataka na terenu (ruševni ostaci građevine)
- stečenih urbanističkih prava i principa urbanizacije prostora u pogledu vizura, osunčanja, provjetrenosti i dr.

Za UP 300 Planom su zadati urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti iz: **0,5**
(Maksimalna zauzetost parcele: **94,0m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti ii: **1,2**
- Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **222,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **2,5**

Za UP 301/1 Planom su zadati urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti iz: **0,1**
(Maksimalna zauzetost parcele: **65,0m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti ii: **0,1**
- Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **103,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **2,0**

Visinska regulacija:

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima. Visina etaže definisana je prema karakterističnom primjenjenom rješenju za Perast, i za stambene objekte iznosi 2,4 do 2,8m; izuzetno kod rekonstrukcije reprezentativnih objekata ona može biti viša, ali isključivo prema podacima o autentičnoj visini.

Građevinska linija:

Građevinska linija je grafički definisana u Planu, i uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja, tj. horizontalni gabarit objekta (u ovom slučaju se poklapa sa gabaritom postojećih objekata).

Uslovi za pejzažno oblikovanje (zelenilo):

Zelene površine u okviru urbanističke parcele treba riješiti funkcionalno i racionalno, pri čemu se ne smije zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. Travnim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzije u odnosu na vrtni prostor, boji i oblicima. Posebnu grupu biljaka čine puzavice. Njima se obogaćuju fasade kuća, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.

Uslovi za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:

Površine za parkiranje vozila obježbediti na parcelama gdje za to postoje prostorne mogućnosti, i na javnim parkinzima prikazanim na grafičkom prilogu "Plan saobraćaja".

Planirane namjene zahtjevaju obezbeđenje odgovarajućeg broja parking mjesta. Planiran broj parkinga se određuje prema normativu: Stanovanje sa djelatnostima **1PM** po jedinici (stan ili lokal).

Planskim dokumentom definisane su **smjernice za oblikovanje i materijalizaciju**:

- Očuvanje ili obnova kuće podrazumijeva korišćenje istih materijala koji su upotrebljeni prilikom izgradnje kuće. Poželjno je prilikom zamjene kamenih blokova koristiti kamen iz istih kamenoloma ili neki drugi autohtoni čije karakteristike odgovaraju izvorno upotrebljenom kamenu.
- Dozvoljeno je malterisanje isključivo onih fasada koje su prvobitno bile malterisane, malterisanje kamenih fasada nije dozvoljeno.
- Prilikom malterisanja fasada ispitati sastav i boju originalno korišćenog maltera i pripremiti novi malter sličnog u sastavu (vodeći računa o odnosu cementa i kreča i boji i strukturi agregata) i analogne boje. Boje na fasadama su bež, sivo-bež i izuzetno terakotni tonovi na bočnim fasadama.
- Prilikom zamjene bilo kog dotrajalog i nedostajućeg elementa (arhitektonskog, konstruktivnog, funkcionalnog) obavezna je upotreba istog ili srodnog materijala.
- Za sve elemente sekundarne kamene plastike na fasadama upotrebiti kamen koji će po svojoj strukturi, obradi i boji podražavati originalni (okviri otvora, krovni vijenac, konzole stepeništa, balustrade, i dr...).
- Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.

Opšti uslovi za rekonstrukciju ruševina:

- Zadržati osnovnu dispoziciju, gabarit, oblik i izgled postojećih, zatečenih ruševnih objekata na parceli. Rekonstrukciju gabarita, oblika i izgleda objekata predvidjeti u svemu prema zatečenom rješenju. Rekonstrukciju otvora vrata i prozora predvidjeti u kamenim okvirima. Krovni vijenac predvidjeti od kamenih ploča, tzv. "kotal"-a, a za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.
- Metode statičke sanacije prilagoditi zahtjevima očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih karakteristika predmetnih zgrada – zadržavanje nosećih masivnih zidova u kamenu i njihova sanacija injektiranjem, postavljanjem čeličnih zatega u nivou međuspratne tavanice i drugih mjera tehničke zaštite (horizontalni i kosi serklaži u vrhovima zidova, nove međuspratne konstrukcije na pozicijama postojećih, i dr.). Isključuje se mogućnost torketiranja konstruktivnih zidova, kao i postavljanje vertikalnih serklaža u uglovima zidova.
- Obradu fasada predvidjeti u svemu prema zatečenom rješenju – fugovanjem ili malterom tonski usklađenim sa bojom kamena na fasadi. Sve oštećene i nedostajuće elemente od kamena, okvire otvora prozora i vrata, kotala i dr. predvidjeti u kamenu u svemu po uzoru na zatečene karakteristične elemente. Čišćenje fasada moguće je predvidjeti pranjem vodom pod pritiskom: isključuje se metod pjeskarenjem.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na primjenjeno rješenje – dvokrilni prozori i vrata sa podjelom na dva polja i škura puna ili sa griljama. Spoljašnju stolariju predvidjeti u bijeloj boji.
- Funkcionalno rješenje kao i obradu prostorija prilagoditi savremenim potrebama. Predvidjeti jedinstveno rješenje nove infrastrukturne opreme, a priključke na gradsku infrastrukturu riješiti u unutrašnjosti objekta ili na bočnim fasadama, pri čemu treba predvidjeti njihovo maskiranje.
- Uređenje dvorišta predvidjeti u svemu po uzoru na postojeće i primjenjena rješenja – djelimično kaldrmisanje dvorišta kamenim blokovima nasatice postavljenim (ili

eventualno popločavanje kamenim pločama min. debljine od 7-10cm) u prethodno dobro pripremljenu podlogu (isključuje se mogućnost betoniranja).

-Ogradne zidove zadržati zidane u kamenu sa elementima ozelenjavanja (živa ograda za više dijelove), a moguće je formiranje okolnih pižula i obogaćenje zelenilom (zasadom loze, lovorike, agruma i dr.). Ogradni zidovi prate liniju pada terena, isključuje se mogućnost njihovog kaskadnog spuštanja. Završetak zida može biti izveden od lomljenog kamena utopljenog u malter pod kosinom, tzv "kapom", ili kamenim pločama. Isključuje se mogućnost pokrivanja kanalicom.

Izgradnja – obnova urbane matrice na prostoru grada Perasta podrazumjeva obnovu graditeljskog fonda i isključuje izgradnju objekata na mjestu gdje nikada nisu bili.

Obnovljeni objekti su u pogledu gabarita (horizontalnog i vertikalnog – spratnosti) prilagođeni zatečenom tj. postojećem okruženju kako bi predstavljali jedinstvenu urbanističku cjelinu.

U postupku obnove građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima – kamen, drvo ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju rješenja tradicionalne arhitekture primorske kuće Perasta (kuća u kamenu sa krovom na dvije ili jednu vodu, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke od fasada (južna – na strani prema Kotoru, ili sjeverna – na strani prema Risnu) obrađene u malteru, odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje terakote ili boje koja je u tonalitetu slična boji kamena – bež, oker.).

-Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasade koja u svim elementima podražava tradicionalna rješenja karakteristična za Perast. Fasade izvesti u punim zidanim platnima sa manjim otvorima u nivou prizemlja i potkrovlja. Dispozicija, oblik i proporcija otvora prozora i vrata imaju posebnu ulogu.

-Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju. Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori (panorama-prozori) ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled grada. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima, a njihovo zatvaranje stolarijom. Stolarija je dvokrilna sa podjelom na polja, a otvori vrata su puni ili poluzastakljeni. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije ili jedinstvenih staklenih krila, kao i roletni.

-Zaštitu otvora od sunca predvidjeti drvenim škurama.

-Moguće je na pročeljima primjeniti samo manje balkone, sa ogradom od kovanog gvožđa ili kamena. Isključuje se upotreba tipske balustrade. Na objektima većih gabarita moguće je formirati centralni "belveder".

-Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalna, krov na jednu, dvije ili više voda. Kada su u pitanju reprezentativne stambene građevine rješenje je složeno, i to najčešće na četiri vode sa istaknutim centralnim uzvišenjem viđenice, tzv. "belveder". Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova min. 23° do max. 27°. Dopušteno je uključenje etaže tavana za stanovanje – potkrovlje, ali isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova. U krovovima je moguće otvarati manje viđenice i krovne prozore, a u zavisnosti od tipologije arhitekture zgrade i prema konzervatorskim uslovima Službe zaštite.

-Za krovni pokrivač je predviđena tamnocrvena kanalice.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, koje je zasnovano na istraživanjima i analizi zatečenog stanja, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđeno sljedeće:

-rekonstrukcija postojećih objekata br.1 i 2 na UP 300 koju čini **k.p.300 K.O. Perast**, sa prenamjenom objekta br.2 u stambeni objekat (shodno prvobitnoj namjeni). **Objekat br.1** je spratnosti **P+1+Pk**, površine gabarita **65,0m²**, dok je objekat **br.2** površine gabarita **25,60m²**, spratnosti **P+1** sa galerijom u tavanskom prostoru. Planirane intervencije na pomenutim objektima su **u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita**, sa zadržavanjem zadnjeg ulaza u dijelu potkrovlja objekta br.1 i tavana objekta br.2, u skladu sa zatečenim stanjem i sa konzervatorskim uslovima.

-rekonstrukcija sa nadogradnjom objekta br.1 na UP 301/1 koju čini **dio k.p.301/1 K.O. Perast**, u okviru postojećeg horizontalnog gabarita površine **38,0m²**, projektovane spratnosti **P+1**, shodno planskom dokumentu; i

-izgradnja (obnova urbane matrice) objekta br.2 na k.p.301/1 K.O. Perast, u okviru postojećih horizontalnih gabarita površine **27,0m²**, spratnosti **P**, predviđen kao pomoćni objekat, u skladu sa prvobitnom namjenom (prema analizi konzervatora).

Projektom su objedinjeni objekti br.1 i 2 na k.p.300, i objekat br.1 na k.p.301/1 K.O. Perast u jednu stambenu cjelinu, dok je u objektu br.2 na k.p.301/1, koji je manjih gabarita i izdvojen u odnosu na ostale objekte, planiran prostor za smještaj baštenskog alata i sl.

Prema podacima koji su izloženi u dokumentaciji, ostvareni parametri su sljedeći:

Na **UP 300** ukupna površina pod objektima iznosi **90,60m²**, bruto građevinska površina objekata je **212,30m²**, ostvareni indeks zauzetosti iznosi **0,48**, a ostvareni indeks izgrađenosti **~1,13**.

Na **UP 301/1** ukupna površina pod objektima iznosi **65,0m²**, bruto građevinska površina objekata je **103,0m²**, ostvareni indeks zauzetosti je **0,07**, a ostvareni indeks izgrađenosti **0,12**.

Kod uređenja terena i ozelenjavanja slobodnih površina oko objekata, vodilo se računa o očuvanju autentičnosti prostora, pa su primjenjeni tradicionalni elementi i autohtone vrste zelenila. Budući da sa pristupne saobraćajnice do predmetne parcele vodi pješačka staza, i da za drugačije rješenje nema mogućnosti, parkiranje se rješava na javnom parkingu, shodno urbanističko-tehničkim uslovima.

Na osnovu prethodno izloženih podataka, zaključuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog kompleksa - rekonstrukcije postojećih objekata br.1 i 2 na UP 300 koju čini k.p.300 K.O. Perast, rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta br.1 i izgradnjom (obnovom urbane matrice) objekta br.2 na UP 301/1 koju čini dio k.p.301/1 K.O. Perast, u obuhvatu UP-a Grada Perasta („Sl.list Crne Gore” – opštinski propisi br.03/12), izrađeno od strane „PROJEKTOR” d.o.o. Tivat, sa elektronskim potpisom od 09.12.2025.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.

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