Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/24-1330-5

Kotor, 12.02.2026.godine

Za: **Džunić Zoran**
(za Đurović Vladimira, po punomoćju)
[redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije (sa nadogradnjom) postojećih objekata i izgradnje novog (u cilju obnove prostorne matrice) na lokaciji koju čini dio k.p.1452 i dio k.p.1453 K.O. Morinj, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore" – br.95/20).

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog arhitekte,

Senka Lazarević, d.i.a.

Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/24-1330-5 Kotor, 12.02.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Đurović Vladimira za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije (sa nadogradnjom) postojećih objekata i izgradnje novog (u cilju obnove prostorne matrice) na lokaciji koju čini dio k.p.1452 i dio k.p.1453 K.O. Morinj, u obuhvatu PUP-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, 092/25 i 160/25), 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:

R J E Š E NJ E

DAJE SE Đurović Vladimiru **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije (sa nadogradnjom) postojećih objekata i izgradnje novog (u cilju obnove prostorne matrice) na lokaciji koju čini dio k.p.1452 i dio k.p.1453 K.O. Morinj u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore"–br.95/20), izrađeno od strane "Supernova Montenegro" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 10.02.2026.god. u 10:20:11+01'00', 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.

O b r a z l o ž e nj e:

Aktom br. UPI-10-333/24-1330 od 30.05.2024. godine, ovom organu se obratio Đurović Vladimir sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije (sa nadogradnjom) postojećih objekata i izgradnje novog (u cilju obnove prostorne matrice) na lokaciji koju čini dio k.p.1452 i dio k.p.1453 K.O. Morinj, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore"–br.95/20).

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore"- br.019/25, 092/25 i 160/25) 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,

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 3000m^2 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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br.03-333/23-7444 od 22.08.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20); Rješenje o ispravci greške u UTU, br. UP/I 03-333/23-7444-1 od 04.09.2023.god.; Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-370/2023-3 od 18.08.2023.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor; Generalno punomoćje UZZ br.762/2021 od 31.08.2021.god. ovjereno kod notara Kovačević Irene iz Kotora, dato od strane Đurović Vladimira na ime Džunić Zorana za zastupanje pred svim pravnim i fizičkim licima, ustanovama, i svim lokalnim i državnim organima; Obavještenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br.05-332/25-8403/5 od 04.09.2025.god. u kojem se iznosi pozitivan stav u vezi inicijative za rekonstrukciju i obnovu tradicionalne primorske kamene kuće (a koja je na manjoj udaljenosti od 3m od k.p.1451 K.O. Morinj u državnoj svojini); Izjava – saglasnost UZZ br.1354/2025 od 11.07.2025.god. ovjerena kod notara Kašćelan Branke iz Kotora, u kojoj se navodi da je Kolarević Mehmed-Meša, vlasnik k.p.1567 K.O. Morinj, saglasan da Đurović Vladimir, kao vlasnik objekta 2 koji se nalazi na katastarskoj parceli 1452 K.O. Morinj, može navedeni objekat rekonstruisati, odnosno nadograditi etažom sprata, kao i izvršiti rekonstrukciju, odnosno izgradnju i drugih objekata u nizu na navedenoj parceli u svemu prema postojećem idejnom rješenju.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 516 K.O. Morinj - Izvod od 20.01.2026.god. upisana k.p.1452 dijelom kao dvorište površine 500m^2, dijelom kao pašnjak 3.klase površine 613m^2, sa evidentiranom porodičnom stambenom zgradom br.1 površine 69m^2, sa pomoćnom zgradom br.2 površine 65m^2, i pomoćnom zgradom br.3 površine 8m^2, te da je u istom listu nepokretnosti upisana k.p.1453 dijelom kao šume 3.klase površine 610m^2, a dijelom kao nekategorisani putevi površine 120m^2, sve u svojini Đurović Vladimira, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđuje se sljedeće:

Prema PUP-u opštine Kotor, predmetne parcele se dijelom nalaze u zoni sa namjenom drugo poljoprivredno zemljište u okviru koje je unutar uže zaštićene cjeline UNESCO zabranjena nova izgradnja, a dijelom se nalaze u zoni sa namjenom naselje. Predmetnu lokaciju čini **dio k.p.1452 i dio k.p.1453 K.O. Morinj** u zoni naselja, u odmaku 100-1000m (van cezure), ukupne površine **cca 772m^2**. Prema Planu, za sve postojeće objekte omogućava se rekonstrukcija 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 predmetnu lokaciju su zadati sljedeći parametri:

-Namjena: stanovanje
-Maksimalni indeks zauzetosti iz: **0,35**
(Maksimalna zauzetost parcele: **270,20m²**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti ii: **1,0**
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **772,0m²**
-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**
sa mogućnošću izgradnje podruma.

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.../.
Na novoplaniranim površinama za stanovanje (**S**) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (**SMG**).

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. suteren+ 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 sljedeći 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.

U Rješenju o konzervatorskim uslovima dodatno su definisani uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata i izgradnju novog:

1. Izradi konzervatorskog projekta rekonstrukcije postojećih objekata i izgradnje novog na lokaciji koju čini dio kat.parc.1452 i dio kat.parc.1453 K:O. Morinj zasnovati na rezultatima terenskih (snimanje postojećeg stanja) i arhivskih istraživanja (stari katastarski premjeri, fotografije i sl.) uz očuvanje zatečenih ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih i pejzažnih vrijednosti predmetne lokacije, koja će biti sastavni dio projekta.
2. Izgradnja novog objekta na predmetnoj lokaciji moguća je u svrhu obnove prostorne matrice Morinja, tako što ga je potrebno planirati između dva postojeća objekta, na mjestu na kojem se nekada nalazila stambena zgrada, a u skladu sa katastarskom kartom iz 1838.godine. Obnovu navedene stambene zgrade na predmetnoj lokaciji, predvidjeti u skladu sa konzervatorskim principima i prethodno sprovedenim terenskim i arhivskim istraživanjima uz očuvanje arhitektonskih karakteristika zatečenih objekata;
3. Parterno uređenje dvorišta predvidjeti kao obnovu izvornog rješenja sa podzidama, terasama i hortikulturnog rješenja dvorišta sa odrinom.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija (sa nadogradnjom) postojećih objekata i izgradnja novog (u cilju obnove prostorne matrice), uz prethodno uklanjanje manjih postojećih pomoćnih objekata na parceli. Predmetni niz objekata riješen je kao jedna stambena cjelina spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **372,30m²**, površine zauzetosti **186,15m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,48**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,24**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, na manjoj udaljenosti od 3m u odnosu na granice k.p.1451 i k.p.1567 K.O. Morinj u skladu sa navedenom saglasnošću susjeda, i u odnosu na granice k.p.1456/2 K.O. Morinj, istog vlasnika.

Nakon sprovedenog postupka, a na osnovu izloženih podataka, konstatuje se da je predmetno idejno rješenje rekonstrukcije (sa nadogradnjom) postojećih objekata i izgradnje novog (u cilju obnove prostorne matrice), na lokaciji koju čini dio k.p.1452 i dio k.p.1453 K.O. Morinj u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore"– br.95/20), izrađeno od strane "Supernova Montenegro" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 10.02.2026.god. u 10:20:11+01'00', **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, 092/25 i 160/25), 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, uz obavezno pribavljanje saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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 arhitekte,

Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a