



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-10-333/25-686-8

Kotor, 31.07.2025.godine

Za: **„Asfalt - Beton Gradnja“ d.o.o. Podgorica**  
Ulica Đoka Miraševića, Podgorica

**„Đurković“ d.o.o. Nikšić**  
Ulica Jezerska br. 5, Nikšić

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta - lamele A i B na lokaciji koju čine k.p. 248/2 i k.p.249/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,  
v.d. 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-10-333/25-686-8

Kotor, 31.07.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane „Asfalt - Beton Gradnja“ d.o.o. Podgorica i „Đurković“ d.o.o. Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – lamele A i B na lokaciji koju čine k.p. 248/2 i k.p.249/2 K.O. Orahovac I, 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.19/25), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku (“Sl. list CG” br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

## R J E Š E N J E

**DAJE SE** na ime „Asfalt - Beton Gradnja“ d.o.o. Podgorica i „Đurković“ d.o.o. Nikšić **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta - lamele A i B na lokaciji koju čine k.p. 248/2 i k.p.249/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "SMART STUDIO" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 30.07.2025.god. u 15:29:50+02'00', 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).

## O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-686 od 18.03.2025.godine ovom organu obratila su se privredna društva, „Asfalt - Beton Gradnja“ d.o.o. Podgorica i „Đurković“ d.o.o. Nikšić sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – lamele A i B na lokaciji koju čine k.p. 248/2 i k.p.249/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“-br.019/25) propisano je Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> 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 priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/21-21031 od 20.12.2024.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), čiji je sastavni dio Rješenje o konzervatorskim uslovima izdato od strane Uprave za zaštitu kulturne baštine, PJ Kotor, br.UP/I-05-13/2022-25 od 26.11.2024.god.; Dopis Ministarstva kulture i medija, br.13-082/24-2815/2 od 16.10.2024.god.; Dopis Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, br. UP/I-05-482/2023-17 od 24.10.2024.god.; Aneks II ICOMOS tehnički pregled od avgusta 2024.god. (na engleskom jeziku i prevod); kao i pismo nj.e. g. Ivanu Ivaniševiću, ambasadoru i opunomoćeniku Crne Gore u Francuskoj, upućeno od strane UNESCO Sektora za kulturu, Centra za očuvanje svjetske baštine, od oktobra 2024.god., u kojem se iznosi zaključak u vezi tri projekta koji su bili predmet ocijene (dogradnja Hyatt Regency Kotor Bay Resort u Stolivu, Stambeni objekat u Stolivu i predloženi stambeni razvoj u Orahovcu).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 415 K.O. Orahovac I – Prepis od 09.04.2025.god. upisana k.p. 248/2 kao šume 2.klase površine 815m<sup>2</sup>, i k.p. 249/2 kao livada 2.klase površine 476m<sup>2</sup>, u susvojini „Asfalt - Beton Gradnja“ d.o.o. Podgorica i „Đurković“ d.o.o. Nikšić, u obimu prava od po 1/2 idealnog dijela, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p. 248/2 i k.p.249/2 K.O. Orahovac I** površine **1291m<sup>2</sup>**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,35**

(Maksimalna zauzetost parcele: **451,85m<sup>2</sup>**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1291,0m<sup>2</sup>**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti: **25-30%**

-Parkiranje i garažiranje vozila: **na 1000m<sup>2</sup> – 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.../.

Na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

**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.

-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, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Takođe, 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.

Preporučene boje RAL

9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim 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, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja stambenog objekta - lamele **A i B**, spratnosti **Po+P+1+Ps**, ukupne bruto građevinske površine **1199,64m<sup>2</sup>** (bez garaže u podrumu koja prema PUP-u opštine Kotor ne ulazi u obračun BRGP), površine zauzetosti **432,98m<sup>2</sup>**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,92**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,34**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **14** parking mjesta, dok je stepen ozelenjenosti **43%** (556,41m<sup>2</sup>), što zadovoljava zadate parametre.

Prema izloženim podacima, za predmetni projekat sprovedena je Procjena uticaja na kulturnu baštinu, koja je pozitivno ocijenjena u ICOMOS-ovom tehničkom pregledu, te je priložena dokumentacija rađena na osnovu ocijenjenog rješenja uz

manje izmjene organizacije stambenih jedinica, stepenišnog prostora i pozicije ulaza na zadnjoj strani lamela, što nije bitno uticalo na spoljni izgled objekta.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – lamele A i B na lokaciji koju čine k.p. 248/2 i k.p.249/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "SMART STUDIO" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 30.07.2025.god. u 15:29:50+02'00', **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).

Napomena: Dalju izradu tehničke dokumentacije vršiti u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br.019/25), 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. „Asfalt - Beton Gradnja“ d.o.o. Podgorica  
Ulica Đoka Miraševića, Podgorica
2. „Đurković“ d.o.o. Nikšić  
Ulica Jezerska br. 5, Nikšić
3. U spise predmeta
4. a/a