



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-10-333/25-1723-4

Kotor, 03.09.2025.godine

Za: **Lutovac Branko**
(„LUTOVAC arhitektonski studio“ d.o.o. Tivat
za „E&S Stroi Group“ d.o.o. Tivat, po punomoćju)

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1 i 2 na lokaciji koju čine k.p.504, k.p.505 i k.p.506 K.O. Kavač, 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-10-333/25-1723-4

Kotor, 03.09.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijelo privredno društvo „E&S Stroi Group“ d.o.o. Tivat preko punomoćnika, Lutovac Branka, izvršnog direktora „LUTOVAC arhitektonski studio“ d.o.o. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1 i 2 na lokaciji koju čine k.p.504, k.p.505 i k.p.506 K.O. Kavač, 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

DAJE SE privrednom društvu „E&S Stroi Group“ d.o.o. Tivat **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1 i 2 na lokaciji koju čine k.p.504, k.p.505 i k.p.506 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane „LUTOVAC arhitektonski studio“ d.o.o. Tivat, sa elektronskim potpisom od 03.09.2025.god. u 08:58:20+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).

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-1723 od 10.06.2025.godine ovom organu obratilo se privredno društvo „E&S Stroi Group“ d.o.o. Tivat preko punomoćnika, Lutovac Branka, izvršnog direktora „LUTOVAC arhitektonski studio“ d.o.o. Tivat, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1 i 2 na lokaciji koju čine k.p.504, k.p.505 i k.p.506 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

U okviru predmetne dokumentacije dostavljeno je Punomoćje za zastupanje dato od strane Eduard Spreir-a, koji zastupa „E&S Stroi Group“ d.o.o. Tivat, na ime privrednog društva „LUTOVAC arhitektonski studio“ d.o.o. Tivat, odnosno Lutovac Branka kao izvršnog direktora istog društva, sa ovjerom potpisa kod notara Rakočević Nele iz Tivta, OV-2788/2025 od 04.06.2025.god.

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 priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/21-20122 od 07.06.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 611 K.O. Kavač – Prepis od 08.08.2025.god.upisana k.p.504 kao livada 4.klase površine 1022m², i k.p.505 kao voćnjak 4.klase površine 371m², kao i da je u LN 608 K.O. Kavač – Prepis od 08.08.2025.god.upisana k.p.506 kao voćnjak 4.klase površine 251m², sve u svojini „E&S Stroi Group“ d.o.o. Tivat.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.504, k.p.505 i k.p.506 K.O. Kavač**, ukupne površine **1644m²**, 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 1000+m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: **stanovanje (S)**

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**

(Maksimalna zauzetost parcele: **493,20m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1315,20m²**

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

sa mogućnošću izgradnje podruma.

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

-Parkiranje i garažiranje vozila: stanovanje - **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 koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika

područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju se primjenjuju 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.

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 obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koje 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.

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, konstatuje se da su na predmetnoj lokaciji projektovana dva stambena objekta:

- objekat 1** spratnosti **P+1+Ps**, bruto građevinske površine **569,21m²** ; i
- objekat 2** spratnosti **P+1+Ps**, bruto građevinske površine **745,66m²**.

Prema izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi **1314,87m²**, ostvareni indeks izgrađenosti je **0,80**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,30**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **13** parking mjesta i **580m²** zelenih površina (35%). Shodno prethodno navedenom, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1 i 2 na lokaciji koju čine k.p.504, k.p.505 i k.p.506 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "LUTOVAC arhitektonski studio" d.o.o. Tivat, sa elektronskim potpisom od 03.09.2025.god. u 08:58:20+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), 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), 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 Lazarevic d.i.a.

Dostavljeno:

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