



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-10-333/25-2027-6

Kotor, 02.10.2025.godine

Za: **„Minder“ d.o.o. Budva**
17-a ulica br.28, Petrovac
Budva

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata (blok A i blok B) na lokaciji koju čini dio k.p.1046 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – 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-10-333/25-2027-6

Kotor, 02.10.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijelo privredno društvo „Minder“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata (blok A i blok B) na lokaciji koju čini dio k.p.1046 K.O. Škaljari 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.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:

R J E Š E N J E

DAJE SE privrednom društvu „Minder“ d.o.o. Budva **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata (blok A i blok B) na lokaciji koju čini dio k.p.1046 K.O. Škaljari I (koji odgovara k.p.1046/1 označenoj u Elaboratu parcelacije br.24/25 od 06.05.2025.god. geodetske organizacije „Geomont“ d.o.o. Budva), u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20), izrađeno od strane „SITA“ d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 01.10.2025.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).

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-2027 od 25.06.2025.godine ovom organu obratilo se privredno društvo „Minder“ d.o.o. Budva sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata (blok A i blok B) na lokaciji koju čini dio k.p.1046 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20).

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 pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-7527 od 09.11.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i i GUR-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), kao i Elaborat parcelacije br.24/25 od 06.05.2025.god. geodetske organizacije „Geomont“ d.o.o. Budva, kojim se vrši parcelacija k.p.1046 K.O. Škaljari I na k.p.1046/1 (predmetna lokacija), i k.p.1046/2 (ne pripada predmetnoj lokaciji).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da navedena parcelacija nije sprovedena u katastarskom aparatu, te je u LN 1112 K.O. Škaljari I – Prepis od 08.08.2025.god. upisana k.p.1046 dijelom kao neplodna zemljišta površine 25m², a dijelom kao livada 2.klase površine 1534m², u svojini „Minder“ d.o.o. Budva, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **dio k.p. 1046 K.O. Škaljari I** površine **cca 1530m²** (koji odgovara k.p.1046/1 označenoj u Elaboratu parcelacije br.24/25 od 06.05.2025.god. geodetske organizacije „Geomont“ d.o.o. Budva), u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U Urbanističko-tehničkim uslovima, shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa **namjenom stanovanje**, dijelom u odmaku 100-1000m, a dijelom u odmaku 1000+m, van cezure, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

za dio lokacije u odmaku 100-1000m (van cezure), P=417,80m²

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,35**
- (Maksimalna zauzetost parcele: **146,20m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
- Bruto građevinska površina (max BRGP): **417,80m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

za dio lokacije u odmaku 1000+m (van cezure), P=1111,85m²

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**
- (Maksimalna zauzetost parcele: **333,55m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**
- Bruto građevinska površina (max BRGP): **889,50m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

Kumulativni parametri:

- Maksimalna zauzetost parcele: **479,75m²**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1307,30m²**

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

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**).

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 primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

Vertikalni gabarit:

Za spratnost **P+1+Pk**, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkrovlje ili povučeni sprat, bez obzira da li su to npr. prizemlje+1 etaža, ili suterren+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**), maksimalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Horizontalni gabariti:

-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 prizemnom etažom iznosi **8m**. Navedenu pauzu po mogućnošću 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 dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja dva stambena objekta spratnosti , i to:

- „blok A“ spratnosti 2Po+P+1+Ps, površine gabarita **333,47m²**, bruto građevinske površine **888,06m²** (bez garaže i tehničkih prostorija u podrumu, koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP);

- „blok B“ spratnosti P+1+Ps, površine gabarita **145,70m²**, bruto građevinske površine **407,73m²**.

Shodno izloženim podacima, ukupna ostvarena bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi **1295,79m²**, površina zauzetosti **479,17m²**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti je **0,84**, i ostvareni indeks zauzetosti **0,31**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **26** parking mjesta u garaži, dok je stepen ozelenjenosti **51%** (789,56m²). Na osnovu izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata (blok A i blok B) na lokaciji koju čini dio k.p.1046 K.O. Škaljari I (koji odgovara k.p.1046/1 označenoj u Elaboratu parcelacije br.24/25 od 06.05.2025.god. geodetske organizacije "Geomont" d.o.o. Budva), u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "SITA" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 01.10.2025.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), 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 Lazarević d.i.a.

Dostavljeno:

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