



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-10-333/25-1878-5

Kotor, 03.10.2025.godine

Za: **Andrej Tomčuk**
„Montenegro Spirit“ d.o.o. Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.1237 K.O. Dobrota 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-10-333/25-1878-5

Kotor, 03.10.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijelo privredno društvo „Montenegro Spirit“ d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.1237 K.O. Dobrota 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:

RJEŠENJE

DAJE SE privrednom društvu „Montenegro Spirit“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.1237 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "A-TIM STUDIO " d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 02.10.2025.god. u 15:20:52+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-10-333/25-1878 od 16.06.2025.godine ovom organu obratilo se privredno društvo „Montenegro Spirit“ d.o.o. Kotor sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.1237 K.O. Dobrota 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.

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 dostavljeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/23-9098 od 05.04.2024.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 Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ 965/2025 od 02.06.2025.god. ovjeren kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, zaključen između Vlasnika parcele – Andrej Tomčuka, i Investitora - privrednog društva „Montenegro Spirit“ d.o.o. Kotor, u cilju izgradnje objekta na k.p.1237 K.O. Dobrota I u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. U Ugovoru je pored ostalog precizirano da će prijava gradnje / građevinska dozvola glasiti na ime „Montenegro Spirit“ d.o.o. Kotor, koje može obavljati sve pravne i faktičke radnje za pribavljanje neophodne dokumentacije.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 414 K.O. Dobrota I – Prepis od 08.08.2025.god. upisana k.p.1237 dijelom kao šume 3.klase površine 139m², dijelom kao dvorište površine 500m², sa evidentiranom zgradom za odmor (vikendica) površine 96m², i garažom površine 57m², sve u svojini Tomčuk Andreja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **dio k.p. 1237 K.O. Dobrota I** površine **745m²**, 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 0-100m, a dijelom u odmaku 100-1000m, van cezure, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

za dio lokacije u odmaku 0-100m (van cezure), P= 559,0m²

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**
- (Maksimalna zauzetost: **167,70m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**
- Bruto građevinska površina (max BRGP): **447,20m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

za dio lokacije u odmaku 100-1000m (van cezure), P= 186,0m²

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,35**
- (Maksimalna zauzetost: **65,10m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
- Bruto građevinska površina (max BRGP): **186,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

Kumulativni parametri:

- Maksimalna zauzetost parcele: **232,80m²**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **633,20m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk (tri vidljive etaže)**
sa mogućnošću izgradnje podruma.
- Zelenilo stambenih objekata i blokova, shodno Planu: **min.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 suteran+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 Kotor 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 dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđeno uklanjanje postojećih objekata i izgradnja stambenog objekta spratnosti **2Po+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **632,10m²** (bez garaže i tehničkih prostorija u podrumu, koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), površine zauzetosti **232,50m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,85**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,31**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Projektom je predviđeno **8** parking mjesta u garaži, dok je procenat zelenila **32,14%** (239,44m²), što zadovoljava zadate parametre.

Pristup lokaciji predviđen je sa planirane saobraćajnice, što je uticalo na rješenje ulaza za vozila na nivou prizemlja, kao i na pozicioniranje etaža u odnosu na postojeći teren.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.1237 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "A-TIM STUDIO " d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 02.10.2025.god. u 15:20:52+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 Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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