



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-10-333/25-523-4

Kotor, 28.10.2025.godine

Za: „**Confido Company**“ d.o.o. Tivat
Ulica 21.novembra,
Tivat

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambeno-poslovnog objekta na UP 34 koju čini k.p.59/4 K.O. Kotor I, u obuhvatu DSL "Sektor 16" („Službeni list Crne Gore“ – br.25/11).

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević d.i.a.





Br: UPI-10-333/25-523-4

Kotor, 28.10.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane privrednog društva „Confido Company“ d.o.o. Tivat za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambeno-poslovnog objekta na UP 34 koju čini k.p.59/4 K.O. Kotor I, u obuhvatu DSL „Sektor 16“ („Službeni list Crne Gore“ – br.25/11), 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 „Confido Company“ d.o.o. Tivat **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambeno-poslovnog objekta na UP 34 koju čini k.p.59/4 K.O. Kotor I, u obuhvatu DSL „Sektor 16“ („Službeni list Crne Gore“ – br.25/11), izrađeno od strane „AXUM DESIGN“ d.o.o. Tivat sa elektronskim potpisom od 27.10.2025.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).

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-523 od 05.03.2025.godine, ovom organu se obratilo privredno društvo „Confido Company“ d.o.o. Tivat sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambeno-poslovnog objekta na UP 34 koju čini k.p.59/4 K.O. Kotor I, u obuhvatu DSL „Sektor 16“ („Službeni list Crne Gore“ – br.25/11).

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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-2478/18 od 17.12.2018.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno DSL "Sektor 16" („Službeni list Crne Gore“ – br.25/11). Uz idejno rješenje, dostavljena je i konzervatorska analiza sa provjerom varijantnih rješenja.

Uvidom u katastarske podatke dostavljene od podnosioca zahtjeva, i preuzete sa internet stranice Uprave za nekretnine, utvrđuje se da je u LN 77 K.O. Kotor I upisana k.p.59/4 u sukorišćenju Mandić Obrada i „Confido Company“ d.o.o. Tivat od po 1/2 obima prava, sa evidentiranom stambeno-poslovnom zgradom br.1 spratnosti P+1+Pk, površine 199m², u svojini „Confido Company“ d.o.o. Tivat.

Iz izloženih podataka utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu **UP34 čini k.p.59/4 K.O. Kotor I**, površine **199m²** (površina urbanističke parcele se poklapa sa gabaritom postojećeg objekta), u obuhvatu DSL "Sektor 16" („Službeni list Crne Gore“ – br.25/11). Shodno planskom dokumentu, za urbanističku parcelu UP34 dati su uslovi za rekonstrukciju postojećeg objekta:

- Namjena: stanovanje male gustine (sa djelatnostima u prizemlju)
- Maksimalni indeks zauzetosti : **postojeći**
- Maksimalni indeks izgrađenosti **postojeći**
- Maksimalna spratnost objekta: **postojeća - P+1+Pk**
- Maksimalna visina objekata: **postojeća**
- Građevinska linija: **postojeća**

-Parkiranje: Kako nije moguće organizovati parkiranje na sopstvenoj parceli, parkiranje treba predvidjeti na javnom parkingu.

-Zelenilo: Primjenjivati vertikalno zelenilo. Bogatstvo penjačica koje se mogu koristiti, doprinjeće stvaranju kvalitetnog gradskog pejzaža.

Prema planskom dokumentu, rekonstrukcija objekata podrazumjeva:

- sanaciju dotrajalih konstruktivnih dijelova objekata
- adaptaciju objekata u smislu promjene namjene dijela objekta
- podjelu ili spajanje pojedinih funkcionalnih dijelova objekta, i
- zamjenu instalacija, uređaja, postrojenja i opreme.

Rekonstrukcija se dozvoljava u okviru postojećeg gabarita, bez mogućnosti proširenja.

Dozvoljava se prenamjena postojećih tavanskih prostora i pomoćnih prostora u objektu u nezavisne stambene jedinice, adaptiranjem u korisni stambeni ili stambeno radni prostor (atelje).

Dozvoljeno je djelatnosti (trgovine, uslužni zanati, ugostiteljstvo, u funkciji turizma) organizovati kao lokale u prizemlju, tako da ne ugrožavaju okolni prostor bukom, gasovima, vibracijama i dr.

Rješenjem o konzervatorskim uslovima br. UPII-05-45/2018-3 od 09.05.2018.god. izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, dodatno su definisane smjernice za rekonstrukciju postojećeg objekta:

1. Sačuvati dispoziciju predmetne stambene zgrade, njen horizontalni i vertikalni gabarit, raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovnih ravni.
2. Sačuvati vijenac od kamenih ploča (tzv. „kotale“).
3. Metode statičke sanacije predvidjeti uz mjere očuvanja i zaštite originalnih arhitektonskih karakteristika zgrade: u tom smislu predlaže se injektiranje kamenih zidova, primjena seizmičkih zatega i sl., a isključuje se sanacija putem a.b. platana i stubova postavljenih u uglovima zgrade.
4. Međuspratne konstrukcije postaviti na položaju originalnih.
5. Unutrašnji raspored prilagoditi savremenoj namjeni.
6. Sa konzervatorskog aspekta moguće je korišćenje tavanskog prostora prilagoditi za stambene potrebe, uz osvjtljavanje putem ležećih krovnih prozora.
7. Sačuvati originalnu stolariju vrata i prozora uz potrebne zaštitne i restauratorske radove, a nova vrata i prozore predvidjeti prema originalnoj stolariji. Isključuje se upotreba plastificirane i eloksirane stolarije.
8. Prilikom izbora tehnika i materijala za čišćenje fasadnih površina predmetne zgrade potrebno je rukovoditi se principom očuvanja originalne obrade i patine kamena.
9. Za slučaj potrebe izmjene krovne konstrukcije, precizno snimiti nagibe i gabarite krovnih ravni, a oštećene djelove krovne konstrukcije zamijeniti drvenom građom iste vrste i obrade.
10. Predvidjeti pažljivu demontažu zatečenog krovnog pokrivača i kanalice, njegovo skladištenje i ponovnu montažu u gornjim zonama, kao i zamjenu oštećenih djelova kanalicom iste vrste.
11. Sve intervencije na predmetnoj parceli predvidjeti tako da budu usklađene sa originalnim karakteristikama postojeće zgrade uz maksimalno očuvanje i zaštitu njene siluete u vizurama sa mora i priobalnog puta.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg stambeno-poslovnog objekta spratnosti **P+1+Pk**, u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita. Kako predmetni objekat zauzima cjelokupnu površinu parcele, konstatuje se da nije moguće predvidjeti zelene površine, niti prostor za parkiranje, koji je moguće riješiti na javnom parking u neposrednom okruženju. Na osnovu prethodno izloženog, zaključuje se da su u idejnom rješenju ispoštovani zadati urbanistički parametri, odnosno da su ostali **postojeći**.

Projektom je predviđena rekonstrukcija objekta sa promjenom unutrašnje organizacije prostorija, sa zamjenom krovne konstrukcije, bez promjene nagiba krova, visine krovnog vijenca i sljemena, uz dodavanje tri viđenice po ugledu na tradicionalna rješenja.

U obrazloženju rješenja se navodi da su sprovedene mjere konzervatora usklađene sa smjernicama datim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, te da navedene mjere obuhvataju sljedeće:

- Rekonstrukciju zatečenog objekta predvidjeti uz maksimalno poštovanje tradicionalnih karakteristika i autentičnih primjenjenih rješenja.

- Potrebno je poštovanje osnovnih karakteristika tradicionalne arhitekture.

Arhitektonsko rješenje zasnovati na tradicionalnim uzorima sa jednostavnim, minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi, a sve u skladu sa prethodno sprovedenim proučavanjima tradicionalnih uzora u okviru predmetne parcele.

- Osigurati da je arhitektura primjereno proporcionalna, da svojim arhitektonskim i estetskim odlikama zadovolji kriterijume potencijalnog kulturnog dobra i na njemu zatečene arhitektonske strukture.

Do usvojenog rješenja se došlo na osnovu konzervatorske analize sa provjerom varijantnih rješenja, koja je priložena u dostavljenoj dokumentaciji, što je uzeto u obzir prilikom donošenja odluke u ovom postupku.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambeno-poslovnog objekta na UP 34, koju čini k.p.59/4 K.O. Kotor I, u obuhvatu DSL "Sektor 16" („Službeni list Crne Gore“ – br.25/11), izrađeno od strane "AXUM DESIGN" d.o.o. Tivat, sa elektronskim potpisom od 27.10.2025.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), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata, uz obavezno pribavljanje saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Do pribavljanja građevinske dozvole, potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose.

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.

Dostavljeno:

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

VD Glavnog gradskog
arhitekta

Senka Lazarević, d.i.a.