



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-10-333/24-2666-7

Kotor, 18.11.2025.godine

Za: Malkov Sergei
(za MS „INVEST INC“ Belize, po punomoćju)
[REDACTED]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A, B i C na lokaciji koju čini k.p.8/5 K.O. Muo 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-10-333/24-2666-7

Kotor, 18.11.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane „MS Invest Inc“ Belize za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A, B i C na lokaciji koju čini k.p.8/5 K.O. Muo I, na osnovu člana 22 stav 2 tačka 1, u vezi stava 1 tačka 1 istog člana, u skladu sa članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.019/25 i 092/25), sa članom 46 i članom 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

RJEŠENJE

DAJE SE „MS INVEST INC“ Belize **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A, B i C na lokaciji koju čini k.p.8/5 K.O. Muo I (nastala parcelacijom k.p.8/1 K.O. Muo I prema Elaboratu parcelacije geodetske organizacije „Ras Company“ d.o.o. Budva, br.046/2023 od 13.03.2023.god.), u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20), izrađeno od strane „RESTART ING“ d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 16.11.2025.god. u 10:31:25+01'00', 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-10-333/24-2666 od 27.09.2024.godine ovom organu obratilo se „MS INVEST INC“ Belize, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A, B i C na lokaciji koju čini k.p.8/5 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20).

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.019/25) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

U toku postupka zaključeno je da je za stranku povoljnija primjena Zakona o izgradnji objekata.

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

na Kotor
arhitekta

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.

Odredbom člana 22 stav 6 istog Zakona propisuje se da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

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. 03-333/20-14050 od 18.11.2020.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u i i GUR-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Punomoćje dato na ime Malkov Sergei-a i privrednog društva „Green Land Reževići“ d.o.o., kojim se isti ovlašćuju da mogu pojedinačno ili zajednički zastupati „MS Invest Inc“ Belize u postupku pribavljanja potrebne tehničke dokumentacije, odobrenja i saglasnosti za izgradnju objekata na k.p.8/5 K.O. Muo I, od 07.06.2025.god.; kao i Elaborat parcelacije geodetske organizacije „Ras Company“ d.o.o. Budva, br.046/2023 od 13.03.2023.god.), kojim se, shodno planskom dokumentu, vrši parcelacija k.p.8/1 K.O. Muo I površine 1632m², na k.p.8/1 površine 532m², k.p.8/4 površine 48m², i k.p.8/5 površine 1052m² (predmetna lokacija).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, i preuzete sa internet stranice istog organa, utvrđuje se da je navedena parcelacija sprovedena u katastarskom operatu, te da je u LN 343 K.O. Muo I upisana k.p.8/1 kao livada 3.klase površine 532m², k.p.8/4 kao livada 3.klase površine 48m², i k.p.8/5 kao građevinska parcela površine 1052m², u svojini „MS INVEST INC“ Belize.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju prema ažurnom katastarskom stanju čini **k.p. 8/5 K.O. Muo I** površine **1052,0m²**, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa **namjenom stanovanje** u odmaku 0-100m (van censure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**
- (Maksimalna zauzetost parcele: **315,60m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **841,60m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk (maksimalno 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 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 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, trгови, 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 3 stambena objekta, i to:

-**objekat A** spratnosti **Po+P+1+Ps**, površine gabarita **152,94m²**, bruto građevinske površine **427,66m²**;

-objekat B spratnosti 2Po+P+1+Ps, površine gabarita 75,32m², bruto građevinske površine 204,73m²; i

-objekat C spratnosti 2Po+P+1+Ps, površine gabarita 75,32m², bruto građevinske površine 204,73m².

U obračun BRGP i zauzetosti na parceli uzeta je i površina lifta koja iznosi 3,80m².

Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi 840,92m² (bez tehničkih prostorija i garaže u podrumu koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), ukupna površina zauzetosti je 307,38m², ostvareni indeks izgrađenosti 0,799 (~0,8), i ostvareni indeks zauzetosti 0,29. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.8/1 K.O. Muo I istog vlasnika, a koja ne pripada predmetnoj lokaciji. Projektom je predviđeno 12 parking mjesta u garaži, dok je stepen ozelenjenosti 50,61% (532,42m²). 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 A, B i C na lokaciji koju čini k.p.8/5 K.O. Muo I (nastala parcelacijom k.p.8/1 K.O. Muo I prema Elaboratu parcelacije geodetske organizacije "Ras Company" d.o.o. Budva, br.046/2023 od 13.03.2023.god.), u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane "RESTART ING" d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 16.11.2025.god. u 10:31:25+01'00", **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.

Dostavljeno:

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

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.

