



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-10-333/25-2947-4

Kotor, 03.12.2025.godine

Za: **Janković Saša**
[Redacted]
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene (stanovanje sa poslovnom jedinicom u objektu A), sa definisanom faznom izgradnjom (**faza I-objekat B i faza II-objekat A**), na lokaciji koju čini dio k.p.205/9 K.O. Glavatičići, 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-10-333/25-2947-4

Kotor, 03.12.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Janković Saše za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene, sa definisanom faznom izgradnjom (**faza I-objekat B i faza II-objekat A**), na lokaciji koju čini dio k.p.205/9 K.O. Glavatičići, 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 Janković Saši **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene (stanovanje sa poslovnom jedinicom u objektu A), sa definisanom faznom izgradnjom (**faza I-objekat B i faza II-objekat A**), na lokaciji koju čini dio k.p.205/9 K.O. Glavatičići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 03.12.2025.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-10-333/25-2947 od 02.09.2025. godine, ovom organu se obratio Janković Saša sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene, sa definisanom faznom izgradnjom (**faza I-objekat B i faza II-objekat A**), na lokaciji koju čini dio k.p.205/9 K.O. Glavatičići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/24-20799 od 16.12.2024.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Skica održavanja katastra nepokretnosti – parcelacija po PUP-u od avgusta 2025.god. geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat, na kojoj je prikazana parcelacija k.p.205/9 površine 1819m² na k.p.205/9 površine 1737m² (predmetna lokacija) i k.p.205/17 površine 82m² (ne pripada lokaciji); Ugovor o zasnivanju stvarne službenosi prolaza UZZ br. 597/2025 od 22.08.2025.god., zaključen kod notara Knežević Verice iz Kotora, kojim se ustanovljava stvarna službenost – pravo prolaza pješaka i motornim vozilima, kamionima i građevinskim mašinama kao teret na dijelu parcele k.p.205/9 K.O. Glavatičići u površini od 82m², na dijelu parcele koji nije predviđen za gradnju, i koji je definisan tačkama 1,2,3,4 i 5 i koordinatama tačaka datim u priloženoj Skici izrađenoj od strane „Geogrid“ d.o.o. Tivat, sve u korist povlasnog dobra označenog kao k.p.205/9 K.O. Glavatičići površine od 1737m², na kojem je predviđena gradnja objekata, a sve u cilju nesmetanog prilaza i povezivanja navedene parcele sa javnim putem; Saglasnost UZZ br.2431/2023 od 20.09.2023.god., ovjerena od strane notara Kaščelan Branke iz Kotora, u kojoj se navodi da je Lazarević Jovo saglasan da Janković Saša može graditi objekat na 1m udaljenosti od bočne granice njegove k.p.205/8, List nepokretnosti broj 843 K.O. Glavatičići, koji sa te strane ne može imati otvore, a sve od tačke 10 do tačke 11 geodetskog snimka koji je u prilogu navedenog zapisa.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, i preuzete sa internet stranice istog organa, utvrđuje se da navedena parcelacija nije sprovedena u katastarskom operatu, te da je u LN 844 K.O. Glavatičići upisana k.p.205/9 kao šume 4.klase površine 1819m², u svojini Janković Saše.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **dio k.p.205/9 K.O. Glavatičići površine 1737m²**, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“–br. 95/20). Shodno navedenom planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Namjena: mješovita (**MN**) -
- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**
(Maksimalna zauzetost parcele: **694,80m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1737,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+2** (sa mogućnošću izgradnje podruma)
- Minimalni procenat ozelenjenosti: **25-30%**

- Parkiranje i garažiranje vozila: **na 1000m² (stanovanje) – 11 parking mjesta**
(lokalni uslovi- minimalno **8pm** – maksimalno **13pm**)
na 1000m² (poslovanje) – 21 parking mjesto
(lokalni uslovi- minimalno **8pm** – maksimalno **29pm**)

U okviru mješovite namjene (**MN**), Planom je predviđena izgradnja **prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta** koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekte druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Prema navedenom Pravilniku, na površinama sa mješovitom namjenom, planskim dokumentom se mogu predvidjeti i:

- stambeni objekti;
- objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežno namjeni;
- objekti komunalnih sevisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Vertikalni gabarit (prema UTU):

Za spratnost **P+2**, maksimalna visina do vijenca iznosi **11,50m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **13,50m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina objekta **12m**.

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.

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 baste, 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 dopunjeno idejno rješenje, na osnovu datih podataka i priložene Izjave projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja dva objekta sa stambenim jedinicama i jednom poslovnom jedinicom u objektu A, u dvije faze:

-Faza I - objekat B spratnosti Po+P+2, bruto građevinske površine 788,50m², i

-Faza II - objekat A spratnosti Po+P+2, bruto građevinske površine 948,50m².

Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina planiranih objekata na lokaciji iznosi **1737,0m²** (bez garaže, pomoćnih i tehničkih prostorija u podrumu koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), ostvarena površina zauzetosti je **632,40m²**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti **1,0**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,36**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.205/8 K.O. Glavatičići, u skladu sa navedenom saglasnošću susjeda. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **20** parking mjesta u garaži, dok je stepen ozelenjenosti **58,0%**. Na osnovu prethodno navedenog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene (stanovanje sa poslovnom jedinicom u objektu A), sa definisanom faznom izgradnjom (**faza I-objekat B i faza II-objekat A**), na lokaciji koju čini dio k.p.205/9 K.O. Glavatičići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 03.12.2025.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