



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-10-333/25-2764-5

Kotor, 12.12.2025.godine

Za: „DS BAU Company“ d.o.o. Rožaje
(za navedeno privredno društvo i Nikolić Jovana,
po ovlašćenju iz ugovora)

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.404 K.O. Sutvara, 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-10-333/25-2764-5

Kotor, 12.12.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Nikolić Jovana i „DS Bau Company“ d.o.o. Rožaje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.404 K.O. Sutvara, 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 Nikolić Jovanu i privrednom društvu „DS Bau Company“ d.o.o. Rožaje **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.404 K.O. Sutvara, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Studio 84" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 19.11.2025.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-10-333/25-2764 od 14.08.2025.godine ovom organu obratili su se Nikolić Jovan i privredno društvo „DS Bau Company“ d.o.o. Rožaje, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.404 K.O. Sutvara, 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.

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, koje je dopunjeno nakon Poziva za dopunu od 23.10.2025.god., i u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/25-5494 od 09.05.2025.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), kao i Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ 93/2025 od 02.04.2025.god. ovjeren kod notara Jovanović Sanje iz Kotora, zaključen između vlasnika zemljišta (Ulagača AD1) – Nikolić Jovana, i privrednog društva „DS Bau Company“ d.o.o. Rožaje (Suinvestitora AD2), u cilju izgradnje objekta na k.p.404 K.O. Sutvara. U Ugovoru je pored ostalog precizirano da ulagač zemljišta AD1 ovlašćuje Suinvestitora AD2, da bez njegovog daljeg učešća i posebne saglasnosti može sprovoditi sve stvarne i pravne radnje za pribavljanje potrebne tehničke dokumentacije za dobijanje građevinske dozvole i podnošenje prijave građenja.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 167 K.O. Sutvara – Prepis od 20.11.2025.god. upisana k.p.404 kao njiva 2.klase površine 1353m², u svojini Nikolić Jovana, sa upisanom zabilježbom notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla, Ugovora o zajedničkoj investicionoj gradnji UZZ 93/2025 od 02.04.2025.god., notar Sanja Jovanović, zaključenog između Jovana Nikolića – vlasnika zemljišta i „DS Bau Company“ d.o.o. Rožaje, PIB 03722619, kao suinvestitora.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.404 K.O. Sutvara** površine **1353m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 1000+m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: mješovita (**MN**)

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**

(Maksimalna zauzetost parcele: **541,20m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1353,0m²**

-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 pretežnoj 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 za objekte 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 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 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 dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti **P+2**, bruto građevinske površine **1350,47m²**, površine zauzetosti **475,57m²**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **1,0**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,35**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **19** parking mjesta na otvorenom, dok procenat zelenila iznosi ~ **26%** (347,0m²), što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.404 K.O.

Sutvara, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Studio 84" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 19.11.2025.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.

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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta


Senka Lazarević d.i.a.

Dostavljeno:

1. "DS Bau Company" d.o.o. Rožaje [redacted]
2. "DS Bau Company" d.o.o. Rožaje (za Nikolić Jovana, po ovlašćenju iz ugovora)
[redacted]
3. U spise predmeta
4. a/a