



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-10-333/25-3288-3

Kotor, 30.12.2025.godine

Za: **Popović Nenad**

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 k.p.828/1 K.O. Kavač, 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-10-333/25-3288-3

Kotor, 30.12.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Popović Nenada za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.828/1 K.O. Kavač, 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:

R J E Š E N J E

DAJE SE Popović Nenadu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.828/1 K.O. Kavač (nastala parcelacijom k.p.828 K.O. Kavač prema Elaboratu parcelacije br.54/25 od 03.06.2025.god. geodetske organizacije „Geo-Build“ d.o.o. Tivat), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 30.12.2025.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).

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-3288 od 29.09.2025. godine ovom organu se obratio Popović Nenad sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.828/1 K.O. Kavač, 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. 03-333/20-11897 od 21.01.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), kao i Elaborat parcelacije br.54/25 od 03.06.2025.god. geodetske organizacije „Geo-Build“ d.o.o. Tivat, kojim se vrši parcelacija k.p.828 K.O. Kavač površine 1543m², na k.p.828/1 površine 1303m² (predmetna lokacija), i na k.p.828/2 površine 240m² (ne pripada predmetnoj lokaciji).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je navedena parcelacija sprovedena u katastarskom operatu, te je u LN 184 K.O. Kavač upisana k.p.828/1 kao građevinska parcela površine 1303m², u svojini Popović Nenada, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.828/1 K.O. Kavač** površine **1303m²**, 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 1000+m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: mješovita (**MN**)

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

(Maksimalna zauzetost parcele: **521,20m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1303,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+2**

sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti: **25-30%** (za individualne objekte **40%**, shodno Planu)

-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 **12,10m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **14,10m**.

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili totoara uz objekat do maksimalne kote objekta.

-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, 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 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, na osnovu datih podataka i priložene Izjave projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **P**, bruto građevinske površine **202,13m²** (bez garaže u prizemlju koja prema PUP-u opštine Kotor ne ulazi u obračun BRGP), površine zauzetosti **282,72m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,15**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,22**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji su obezbijeđena **2** parking mjesta u garaži, dok je stepen ozelenjenosti **~41%**, što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.828/1 K.O. Kavač (nastala parcelacijom k.p.828 K.O. Kavač prema Elaboratu parcelacije br.54/25 od 03.06.2025.god. geodetske organizacije „Geo-Build“ d.o.o. Tivat), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ENFORMA" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 30.12.2025.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), 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