



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-10-333/25-1577-7

Kotor, 29.01.2026.godine

  
Za: **"Slomark" d.o.o. Nikšić**  
(za imenovano privredno društvo, Niković Davida i Niković Slađanu,  
po ovlašćenju)  
Bulevar 13.jula b.b., Nikšić

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.385/1 K.O. Strp, 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-10-333/25-1577-7

Kotor, 29.01.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Niković Davida, Niković Slađane i privrednog društva "Slomark" d.o.o. Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.385/1 K.O. Strp, 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, 092/25 i 160/25), 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** Niković Davidu, Niković Slađani i privrednom društvu „Slomark“ d.o.o. Nikšić **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.385/1 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane "RESTART ING" d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 29.01.2026.god. u 17:20:34+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).

## O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-1577 od 03.06.2025. godine ovom organu se obratio Niković David sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.385/1 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U toku postupka, precizirano je da su investitori Niković David, Niković Slađana, kao suvlasnici predmetne parcele, i privredno društvo „Slomark“ d.o.o. Nikšić, koje je sa njima zaključilo Ugovor o zajedničkoj izgradnji, i pri tome su ovlašćeni za preduzimanje svih radnji u ime investitora za dobijanje potrebne dokumentacije za izgradnju objekta. Shodno tome, dopune zahtjeva dostavljene su od strane navedenog privrednog društva.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.019/25, 092/25 i 160/25) propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta.

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.

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. 0303-333/23-30453 od 30.09.2024.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekta UZZ br.438/2025 od 27.12.2025.god. ovjeren kod notara Jovanović Sanje iz Kotora, zaključen između Niković Davida u svojstvu Investitora 1, Niković Slađane u svojstvu Investitora 2, i privrednog društva „Slomark“ d.o.o. Nikšić u svojstvu Suinvestitora, u cilju izgradnje objekta na k.p.385/1 K.O. Strp, u kojem se pored ostalog navodi da Investitori ovlašćuju Suinvestitora da može u njihovo ime obavljati sve potrebne pravne i faktičke radnje za pribavljanje neophodne tehničke dokumentacije za izgradnju objekta; dio Ugovora o ustanovljavanju prava službenosti pješačkog i kolskog prolaza u korist povlasnog dobra, k.p.388, k.p.383, k.p.380/1 i k.p.379/1 K.O. Strp, na teret poslužnog dobra, k.p.407/8, k.p.385/1, k.p.385/6 i k.p.385/4 K.O. Strp; kao i Saglasnost data od strane Mićković Ruže, vlasnika k.p.385/3 K.O. Strp, za izgradnju objekta na k.p.385/1 K.O. Strp na manjoj udaljenosti od 3m od granice njene parcele, sa ovjerom potpisa i rukopisa kod notara Jovanović Sanje iz Kotora, br. OV 43/26 od 12.01.2026.god. U toku postupka, ovom organu je pristupila Mićković Ruža, i razjasnila da je saglasna da stepenište objekta koji će biti izgrađen na k.p.385/1 K.O. Strp bude na manjoj udaljenosti od granica njene parcele.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, i objavljene na internet stranici istog organa, utvrđuje se da je u LN 119 K.O. Strp upisana k.p.385/1 kao šume 3.klase površine 811m<sup>2</sup>, u susvojini Niković Davida u obimu prava od 2/3, i Niković Slađane u obimu prava od 1/3, sa upisanim pravom službenosti – Ugovora o ustanovljavanju prava službenosti pješačkog i kolskog prolaza UZZ 764/2024 od 23.12.2024.god., notar Rakočević Lela, i to pješke, motornim vozilima, građevinskim mašinama i drugim vozilima po potrebi u korist povlasnog dobra k.p.388 iz LN 93, k.p.383 i 380/1 iz LN 272 i k.p.379/1 iz LN 97 sve u K.O. Strp, na teret poslužnog dobra 407/8 iz LN 82, k.p.385/1 iz LN 119, k.p.385/6 LN 248, k.p.385/4 iz LN 228 sve K.O. Strp. Službenost prolaza preko 407/8 K.O. Strp u vlasništvu „Jugopetrol“ AD Podgorica ustanovljava se do opoziva.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.385/1 K.O. Strp** površine **811m<sup>2</sup>**, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno tome, za predmetnu lokaciju koja se

nalazi u zoni sa namjenom naselje u odmaku 0-100m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti iz: **0,3**  
(Maksimalna zauzetost parcele: **243,30m<sup>2</sup>**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti ii: **0,8**

-Maksimalna izgrađenost (max BRGP): **648,80m<sup>2</sup>**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti za stambene objekte i blokove: **25-30%**

-Parkiranje i garažiranje vozila: **na 1000m<sup>2</sup> – 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 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.

#### **Horizontalni gabariti i kaskadna gradnja:**

-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.

Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

#### **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.

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 dostavljeno idejno rješenje, na osnovu datih podataka, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđeno uklanjanje postojećeg objekta i izgradnja stambenog objekta spratnosti **Po+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **626,45m<sup>2</sup>** (bez garaže u podrumu koja prema PUP-u opštine Kotor ne ulazi u obračun BRGP), ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,77**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,30**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema 385/3 K.O. Strp u skladu sa saglasnošću susjeda, i prema k.p.385/6 K.O. Strp istih suvlasnika. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **7** parking mjesta (u garaži), dok je stepen ozelenjenosti **25,64%**, što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.385/1 K.O. Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane „RESTART ING“ d.o.o. Budva sa elektronskim potpisom od 29.01.2026.god. u 17:20:34+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, 092/25 i 160/25), 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, 012/24 i 054/25), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata, uz poštovanje prava službenosti prolaza koje je upisano na predmetnoj parceli.

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.l.a.

Dostavljeno:

1. „Slomark“ d.o.o. Nikšić, Bulevar 13.jula, b.b., Nikšić
2. „Slomark“ d.o.o. Nikšić (za Niković Davida, po ovlašćenju), Bulevar 13.jula b.b., Nikšić
3. „Slomark“ d.o.o. Nikšić (za Niković Slađanu, po ovlašćenju), Bulevar 13.jula b.b., Nikšić
4. U spise predmeta
5. a/a

