Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/26-111-5

Kotor, 27.02.2026.godine

Za: **Gracijela Ćatović**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping-kampa na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.1216 i k.p.1217 K.O. Morinj, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog arhitekte

Senka Lazarević, d.i.a.

Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/26-111-5

Kotor, 27.02.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Ćatović Gracijele, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping-kampa na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.1216 i k.p.1217 K.O. Morinj, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore" – 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

R J E Š E NJ E

DAJE SE Ćatović Gracijeli **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping-kampa na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.1216 i k.p.1217 K.O. Morinj, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 26.02.2026.god. u 18:40:26+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 nj e:

Aktom br. UPI-10-333/26-111 od 20.01.2026.godine ovom organu obratila se Ćatović Gracijela sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping-kampa na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.1216 i k.p.1217 K.O. Morinj, u zahvatu 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, 092/25 i 160/25) propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m^2 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^2 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.

Odredbom člana 24 stav 2 navedenog Zakona, propisano je da se uz zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje podnosi idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta, kao i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/23-4691-3 od 29.06.2023.god. i UTU br.03-333/23-4691-1 od 29.06.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG" – br. 95/20); Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-607/2023-2 od 22.06.2023.god. i Rješenje br.UP/I-05-606/2023-2 od 22.06.2023.god., koja su izdata od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor; Skica lica mjesta od maja 2023.god. izrađena od strane "Geogrid" d.o.o. Tivat sa prijedlogom prilaza službensti prolaza preko k.p.1216 u korist k.p.1217 K.O. Morinj, i sa prikazom postojeće službenosti prolaza preko k.p.1209 K.O. Morinj.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 175 K.O. Morinj - Prepis od 12.02.2026.god. upisana k.p.1216 kao livada 3.klase površine 789m^2, u svojini Ćatović Gracijele, i da je u LN 127 K.O. Morinj – Prepis od 12.02.2026.god. upisana k.p.1217 kao livada 3.klase površine 500m^2, u korišćenju Ćatović Gracijele, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima br.03-333/23-4691-3 od 29.06.2023.god. definisana je lokacija koju čini dio k.p.1216 i k.p.1217 K.O. Morinj u cijelosti, u površini od **592m^2**, dok je Urbanističko-tehničkim uslovima br. 03-333/23-4691-1 od 29.06.2023.god. definisana lokacija koju čini preostali dio k.p.1216 K.O. Morinj u površini od **697m^2**. Za predmetne parcele koje se nalaze u zoni sa namjenom ugostiteljstvo (**U**) / odmarališta i kampovi -**T3** (kampovi-glamping), u odmaku 0-100m, van cezure, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

Za lokaciju koju čini dio k.p.1216 i k.p.1217 K.O. Morinj, površine 592m^2:
-Maksimalni indeks zauzetosti: **<10%**
(Maksimalna zauzetost parcele: **<59,20m^2**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **<0,1**
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **<59,20m^2**
-Maksimalna spratnost objekta: **P**
sa mogućnošću izgradnje podruma.

Za lokaciju koju čini k.p.1216 K.O. Morinj, površine 697m^2:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **<10%**
(Maksimalna zauzetost parcele: **<69,70m²**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **<0,1**
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **<69,70m²**
-Maksimalna spratnost objekta: **P**
sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti: **25-30%**
-Prirodne površine, shodno Planu: **>70%**
-Parkiranje i garažiranje vozila: **na 1000m²** (stanovanje) – **11 parking mjesta**
(lokalni uslovi- minimalno **8pm** – maksimalno **13pm**)

Ukupna površina k.p.1216 i k.p.1217 K.O. Morinj iznosi **1289m²**, pa je maksimalna BRGP objekta na odjedinjenoj lokaciji: **<128,90m²**.

Maksimalna visina objekta (prema UTU):
Za spratnost **P** sa kosim krovom maksimalna visina objekta je **6,50m,** visina do vijenca **4,50m.** Za objekte sa ravnim krovom, maksimalna visina je **5,0m.**

-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.

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 sa prizemnom etažom iznosi **8m**. Navedenu pauzu po mogućstvu 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 pause 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 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.

U konzervatorskim uslovima dodatno su definisani uslovi za oblikovanje i materijalizaciju, kao i za uređenje terena:
- Planiranje predmetnog objekta zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku predmetnog prostora, uz maksimalno prilagođavanje ambijentalnim karakteristikama lokacije i neposrednog okruženja;
- Objekat pozicionirati na krajnjem zapadnom dijelu parcele (u dijelu koji ne zadire u prirodni pejzaž);
- Krov riješiti kao kos, a ukoliko je ravan obavezno mora biti ozelenjen;
- Koristiti tradicionalne materijale i tehnike gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga na betonske zidove ili zidove zidane savremenim blokovima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade);
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (zemljane tonove, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;

- Prostor oko objekta urediti u skladu sa ambijentom, uz maksimalno zadržavanje zelenih površina.

U dopuni zahtjeva dostavljen je dopis Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, br.UP/I-05-607/2023-10 od 29.12.2025.god. i dopis sa ispravkom tehničke greške, br. UP/I-05-607/2023-11 od 24.02.2026.god., u kojem se iznosi **pozitivno mišljenje** u vezi idejnog rješenja objekta na k.p.1216 i k.p.1217 K.O. Morinj.

Uvidom u priloženo dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan glamping kamp u kojem su planirane dvije jedinice bruto površine **58,91m²** i **69,66m²** riješene kao jedna cjelina, spratnosti **P**, ukupne bruto građevinske površine **128,57m²,** ostvarenog indeksa izgrađenosti **~0,10**, ostvarenog indeksa zauzetosti **~0,10**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Projektom su predviđena **2** parking mjesta, dok je procenat ozelenjenosti **74,76%** (u odnosu na ukupnu površinu objedinjene lokacije). Na osnovu izloženih podataka, konstatuje se da su ispoštovani zadati parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta glamping-kampa na objedinjenoj lokaciji koju čine k.p.1216 i k.p.1217 K.O. Morinj, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG"– br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 26.02.2026.god. u 18:40:26+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), 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 arhitekte,

Senka Lazarević, d.i.a.

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