



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-10-333/25-3776-6

Kotor, 13.03.2026.godine

Za **Faddy Anna**  
**(za „Sky Rise Group“ d.o.o. Ulcinj i Janković Darka)**

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.888/3 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-10-333/25-3776-6

Kotor, 13.03.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane „Sky Rise Group“ d.o.o. Ulcinj za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.888/3 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, 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** privrednom društvu „Sky Rise Group“ d.o.o. Ulcinj i Janković Darku **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.888/3 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane „ALL-ING“ d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 25.02.2026.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-10-333/25-3776 od 10.11.2025.godine ovom organu obratilo se privredno društvo „Sky Rise Group“ d.o.o. Ulcinj sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.888/3 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U toku postupka je precizirano da su investitori navedeno privredno društvo i Janković Darko, shodno Ugovoru o ortakluku / zajedničkoj izgradnji stambenog objekta, UZZ br.628/2025 od 28.08.2025.god., ovjerenom kod notara Knežević Verice iz Kotora.

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 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.

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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-15567 od 02.11.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Službeni list CG“ –br. 95/20).

U toku postupka, ovom ogranu dostavljen je Ugovor o ortakluku / zajedničkoj izgradnji stambenog objekta, UZZ br.628/2025 od 28.08.2025.god., ovjeren kod notara Knežević Verice iz Kotora, zaključen između privrednog društva „Sky Rise Group“ d.o.o. Ulcinj (Investitora 1) i vlasnika zemljišta (Investitora 2) – Janković Darka, u cilju izgradnje objekta na k.p.888/3 K.O. Kavač. U Ugovoru je pored ostalog precizirano da ulagač zemljišta - Investitor 2 ovlašćuje investitora 1 da bez njegovog daljeg učešća i posebne saglasnosti može sprovoditi sve stvarne i pravne radnje za pribavljanje potrebne tehničke dokumentacije za podnošenje prijave gradnje, te da će pribavljena dokumentacija glasiti na imena investitora 1 i Investitora 2.

Takođe je dostavljeno Punomoćje od 25.02.2026.god., dato od strane „Sky Rise Group“ d.o.o. Ulcinj na ime Faddy Anne, za preduzimanje svih poslova u vezi pribavljanja saglasnosti i potrebne dokumentacije za izgradnju objekta na k.p.888/3 K.O. Kavač.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 930 K.O. Kavač - Prepis od 26.01.2026.god. upisana k.p.888/3 kao građevinska parcela površine 810m<sup>2</sup>, u svojini Janković Darka, sa zabilježbom notarskog zapisa – sa oznakom pravnog posla - Ugovora o ortakluku / zajedničkoj izgradnji stambenog objekta UZZ br.628/2025 od 28.08.2025.god., notar Verica Knežević, zaključen između „Sky Rise Group“ DOO Ulcinj i Janković Darka.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.888/3 K.O. Kavač**, površine **810m<sup>2</sup>**. Shodno planskom dokumentu, za lokaciju koja se nalazi u zoni naselja, u odmaku 1000+m (van censure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: **stanovanje (S)**

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**

(Maksimalna zauzetost parcele: **243,0m<sup>2</sup>**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**  
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **648,0m<sup>2</sup>**  
-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**  
sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti: **25%-30%**  
-Parkiranje i garažiranje vozila: stanovanje - **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 se primjenjuju 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 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 dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja stambenog objekta spratnosti **Po+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **646,38m<sup>2</sup>** (bez garaže i pomoćnih prostorija u podrumu, koje prema PUP-u ne ulaze u obračun BRGP), površine zauzetosti **242,66m<sup>2</sup>**, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,79**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,29**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **15** parking mjesta (od kojih je 12 u garaži, uključujući i parking mjesto za lica sa posebnim potrebama), dok je ukupan stepen ozelenjenosti cca **26%** (217,91m<sup>2</sup>). Na osnovu izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.888/3 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ALL-ING" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 25.02.2026.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, 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.

#### 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. Faddy Anni, ("Sky Rise Group" d.o.o. Ulcinj)
2. Faddy Anni, ("Sky Rise Group" d.o.o. Ulcinj, za Janković Darka)
3. U spise predmeta
4. a/a