



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-10-333/25-548-8

Kotor, 30.03.2026.godine

Za: „**Total Mont**“ d.o.o. Kotor
Radanovići b.b.,
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.60 K.O. Kovači, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević p.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-10-333/25-548-8

Kotor, 30.03.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane privrednog društva „Total Mont“ d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.60 K.O. Kovači u zahvatu 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 „Total Mont“ d.o.o. Kotor **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.60 K.O. Kovači u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO MLV" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 27.03.2026.god. u 13:19:44+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-10-333/25-548 od 06.03.2025.godine ovom organu obratilo se privredno društvo „Total Mont“ d.o.o. Kotor sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.60 K.O. Kovači 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 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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/25-1741 od 03.10.2025.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Službeni list CG“ –br. 95/20); Saobraćajno-tehnički uslovi br.04-11789/2 od 29.10.2025.god. izdati od strane Uprave za saobraćaj; kao i Ugovor o kupoprodaji UZZ br. 1288/2023 od 23.10.2023.god. ovjeren kod notara Vukčević Slavke iz Budve, čiji je predmet prodaja k.p.60 K.O. Kovači, zaključen između suvlasnika navedene parcele (Prodavaca), Petrović Tanje, Doljanica Željka i Milosavljević Ljiljane, i Kupca, privrednog društva „Total Mont“ d.o.o. Kotor.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, i preuzete sa internet stranice istog organa, utvrđuje se da je u LN 62 K.O. Kovači upisana k.p.60 dijelom kao dvorište površine 500m², dijelom kao livada 1.klase površine 1409m², a dijelom kao zemljište pod objektom - porodičnom stambenom zgradom br.1 površine 102m², sve u susvojini Doljanica Željka, Milosavljević Ljiljane i Doljanica Tanje u obimu prava od po 1/3, sa upisanom zabilježbom Ugovora o prodaji UZZ BR. 1288/2023 od 23.10.2023.god. notara Vukčević Slavke iz Budve.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.60 K.O. Kovači**, ukupne površine **2011m²**. Shodno planskom dokumentu, za lokaciju koja se nalazi u zoni naselja, u odmaku 1000+m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: **stanovanje (S)**

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

(Maksimalna zauzetost parcele: **603,30m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1608,80m²**

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

sa mogućnošću izgradnje podruma.

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

-Parkiranje i garažiranje vozila: stanovanje - **na 1000m² – 11 parking mjesta**

(lokalni uslovi- minimalno 8pm – maksimalno 13pm)

poslovanje - **na 1000m² – 21 parking mjesto**

(lokalni uslovi- minimalno 8pm – maksimalno 29pm)

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).

Saobraćajno-tehničkim uslovima br. 04-11789/2 od 29.10.2025.god. Uprave za saobraćaj dodatno je definisana građevinska linija prema magistralnom putu kao linija na, ispod i iznad površine zemlje do koje se može planirati najjistureniji dio objekta, i to na minimum **10m** od regulacione linije, iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar.

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 predviđeno uklanjanje postojećeg objekta, i izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti **Po+P+1+Ps**, ostvarene bruto građevinske površine **1608,20m²** (bez garaže, pomoćnih i tehničkih prostorija u podrumu, koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), površine zauzetosti **593,96m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,79**, i ostvarenog indeksa zauzetosti **0,29**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji je obezbijedeno **25** parking mjesta (16 parking mjesta na otvorenom, i 9 u garaži), dok je ukupan stepen ozelenjenosti **27%** (544,20 m²). Na osnovu izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

U obrazloženju rješenja navodi se da je novoplanirani objekat „koncipiran kao skup od tri jasno artikulirana kubična volumena, međusobno povezana, čime se namjerno minimalizuje njegov ukupni prostorni i vizuelni uticaj na neposredno i šire okruženje“, te da je isto rješenje izrađeno uz konsultacije sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara, što je ovaj organ uzeo u obzir.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.60 K.O. Kovači u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "STUDIO MLV" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 27.03.2026.god. u 13:19:44+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 i 012/24 i 054/25), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata.

Do pribavljanja građevinske dozvole, potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose.

Budući da se lokacija nalazi u okviru zaštićene okoline Područja Kotora, od značaja je napomenuti da je odredbom člana 26dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora („Službeni list Crne Gore” – br. 056/13, 013/18, 067/19 i 033/26) propisano da se do donošenja Menadžment plana i Studija zaštite u zaštićenoj okolini Područja Kotora građevinske dozvole izdaju samo u skladu sa rješenjem Uprave (organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara), kojim se potvrđuje da su projektna dokumentacija, urbanistički parametri i namjena u skladu sa studijama zaštite koje su dio važećih planskih dokumenata, kao i sa važećim mjerama i režimima zaštite kulturnih dobara, odnosno donesenom pojedinačnom procjenom uticaja na baštinu (Pojedinačna procjena).

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