



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-10-333/25-2911-3

Kotor, 08.04.2026.godine

Za: „**Goldenrich Montenegro**“ d.o.o. Budva  
(za imenovano privredno društvo i Shitkov Igora, po ovlaštenju)  
Kompleks „Tre Canne“ PP11,  
Donji bulevar b.b., Budva

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.325/4 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-10-333/25-2911-3

Kotor, 08.04.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Shitkov Igora i privrednog društva „Goldenrich Montenegro“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.325/4 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** Shitkov Igoru i privrednom društvu „Goldenrich Montenegro“ d.o.o. Budva **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.325/4 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „ARDECON“ d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 06.04.2026.god. u 20:40:53 CEST, 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-10-333/25-2911 od 28.08.2025. godine ovom organu se obratio Shitkov Igor sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.325/4 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U toku postupka je ustanovljeno da je investitor na predmetnoj lokaciji, uz podnosioca zahtjeva, i privredno društvo „Goldenrich Montenegro“ d.o.o. Budva, koje je prema Ugovoru o zajedničkoj izgradnji UZZ 551/2025 od 08.04.2025.god. ovlašćeno da obavlja sve pravne i faktičke radnje za izradu projektne i sve druge dokumentacije, te je shodno tome, izvršena dopuna zahtjeva 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.

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. 03-333/22-21947 od 08.09.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.551/2025 od 08.04.2025.god., zaključen između Shitkov Igora u svojstvu Vlasnika zemljišta i „Goldenrich Montenegro“ d.o.o. Budva u svojstvu Investitora, u cilju izgradnje objekta na k.p.325/4 K.O. Kavač, u kojem se navodi da su ugovorne strane saglasne da će „Goldenrich Montenegro“ d.o.o. u cjelosti, do kraja i bez ograničenja, lično ili preko punomoćnika, obaviti sve pravne i faktičke radnje za izradu projektne i sve druge dokumentacije; kao i Saglasnost data od strane Uysal Sagir Tugbe, kao vlasnika k.p.325/5 K.O. Kavač, Opština Kotor, da se objekat na k.p.325/4 K.O. Kavač može graditi na granici navedenih parcela, sa ovjerom potpisa i rukopisa kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, OV br.721/2026 od 19.03.2026.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 981 K.O. Kavač - Prepis od 20.11.2025.god. upisana k.p.325/4 kao građevinska parcela površine 779m<sup>2</sup>, u svojini Shitkov Igora, sa upisanim teretom Ugovora o zajedničkoj gradnji, UZZ 551/2025 od 08.04.2025.god., notar Kaščelan Branka, zaključenog između „Goldenrich Montenegro“ d.o.o. Budva kao Investitora i Shitkov Igora - Vlasnika zemljišta.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.325/4 K.O. Kavač** površine **779m<sup>2</sup>**, 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: **311,60m<sup>2</sup>**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **779,0m<sup>2</sup>**

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

sa mogućnošću izgradnje podruma.

**Zelene površine u zoni stanovanja:** Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20m<sup>2</sup>/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročito zatvorenih

stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8,00m<sup>2</sup>/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3,00m<sup>2</sup> po stanovniku.

Shodno PUP-u opštine Kotor, minimalni procenat ozelenjenosti za stambene objekte i blokove: **25-30%**

**Parkiranje i garažiranje vozila: na 1000m<sup>2</sup> (stanovanje) – 11 parking mjesta**  
(lokalni uslovi- minimalno **8pm** – maksimalno **13pm**)  
**na 1000m<sup>2</sup> (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 pretežnoj 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).

#### **Maksimalna visina objekta:**

Shodno Tumačenju rukovodioca plana od 22.12.2021.god., za objekte spratnosti **P+2**, sa kosim krovom, maksimalna visina do vijenca iznosi **11,50m**, a maksimalna visina **13,50m**, dok za objekte spratnosti **P+2**, sa ravnim krovom, maksimalna visina iznosi **12m**.

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, 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 dostavljeno idejno rješenje, na osnovu datih podataka, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeni objekat spratnosti **Po+P+2**, bruto građevinske površine **775,89m<sup>2</sup>** (bez garaže, tehničkih i pomoćnih prostorija u

podrmu, koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), površine zauzetosti **267,89m<sup>2</sup>**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,99**, ostvarenog indeksa zauzetosti **0,34**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.325/5 K.O. Kavač, u skladu sa navedenom saglasnošću susjeda. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **11** parking mjesta (od kojih je **7** u garaži), dok je stepen ozelenjenosti cca **65%**, što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.325/4 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“– br. 95/20), izrađeno od strane "ARDECON" d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 06.04.2026.god. u 20:40:53 CEST **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.

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. „Goldenrich Montenegro“ d.o.o. Budva, Kompleks "Tre Canne" PP11, Donji bulevar b.b., Budva
2. "Goldenrich Montenegro" d.o.o. Budva, (za Šitkov Igora, po ovlaštenju) Kompleks "Tre Canne" PP11, Donji bulevar b.b., Budva
3. U spise predmeta
4. a/a