



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-10-333/25-3739-5

Kotor, 04.06.2026.godine

Za: **Bauk Slavko**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene - samouslužne perionice, autoservisa i stambenog objekta - **faza I**, i poslovnog objekta - **faza II i III**, na lokaciji koju čine k.p.931/1, k.p.1058/1 i k.p.1059/1 K.O.Lastva u zahvatu 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-10-333/25-3739-5

Kotor, 04.06.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Bauk Slavka za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene - samouslužne perionice, autoservisa i stambenog objekta - **faza I**, i poslovnog objekta - **faza II i III**, na lokaciji koju čine k.p.931/1, k.p.1058/1 i k.p.1059/1 K.O.Lastva 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:

R J E Š E N J E

DAJE SE Bauk Slavku **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene - samouslužne perionice, autoservisa i stambenog objekta - **faza I**, i poslovnog objekta - **faza II i III**, na lokaciji koju čine k.p.931/1, k.p.1058/1 i k.p.1059/1 K.O.Lastva u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ANGELINI" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 03.06.2026.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).

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-3739 od 06.11.2025.godine ovom organu obratio se Bauk Slavko sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene - samouslužne perionice, autoservisa i stambenog objekta - **faza I**, i poslovnog objekta - **faza II i III**, na lokaciji koju čine k.p.931/1, k.p.1058/1 i k.p.1059/1 K.O.Lastva 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.

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. 06-333/24-13154/10 od 26.02.2025.god. izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine shodno PUP-u opštine Kotor („Službeni list CG“ –br. 95/20); Rješenje o konzervatorskim uslovima izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, br.UP/I-05-1154/2024-3 od 18.02.2025.god.; Saobraćajno-tehnički uslovi br.04-13283/2 od 02.12.2024.god. izdati od strane Uprave za saobraćaj; kao i Saobraćajna saglasnost istog organa, br.04-7221/2 od 10.07.2025.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, i preuzete sa internet stranice istog organa, utvrđuje se da je u LN 14 K.O. Lastva upisana k.p.931/1 kao livada 3.klase površine 1589m², k.p.1058/1 dijelom kao livada 1.klase površine 1735m², sa upisanom pomoćnom zgradom površine 48m², i k.p.1059/1 kao voćnjak 1.klase površine 2573m², sve u korišćenju Bauk Slavka.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.931/1, k.p.1058/1 i k.p.1059/1 K.O.Lastva**, ukupne površine **5945m²**. Shodno planskom dokumentu, za 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: **2378,0m²**)

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

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **5945,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+2 (tri vidljive etaže)**

sa mogućnošću izgradnje podruma.

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

-Zelenilo poslovnih objekata: **20%**

-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)

trgovina - **na 1000m² – 43 parking mjesta**

(lokalni uslovi- minimalno 29pm – maksimalno 57pm)

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.

Vertikalni gabarit:

Za spratnost **P+2+Pk**, maksimalna visina novih objekata je tri etaže+potkrovlje ili povučena etaža, bez obzira da li su to npr. prizemlje+2 etaže, ili suterena+2 etaže.

Za spratnost **P+2+Pk**, maksimalna visina do vijenca iznosi **13,50m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **15,50m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina **15,0m** do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Shodno Tumačenju rukovodioca plana od 22.12.2021.god., maksimalna visina objekata spratnosti **P+2** sa kosim krovom iznosi **13,5m**, visina do vijenca **11,5m**, dok za objekte spratnosti **P+2** sa ravnim krovom maksimalna visina iznosi **12,0m**.

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 predviđeno uklanjanje postojećeg pomoćnog objekta, i izgradnja novih objekata u fazama I, II i III:

-objekat br.1 - samouslužna perionica spratnosti **P**, bruto građevinske površine **124,0m²** (u fazi I);

-objekat br.2 - auto servis spratnosti **P**, bruto građevinske površine **156,83m²** (u fazi I);

-objekat br.3 – poslovni objekat spratnosti **P+1**, maksimalnog gabarita **602,74m²**, bruto građevinske površine **1167,51m²** (u fazi II i III); i

-objekat br.4 – stambeni objekat spratnosti **P**, bruto građevinske površine **88,78m²**(u fazi I).

Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina objekata na parceli iznosi **1537,12m²**, ukupna ostvarena površina zauzetosti je **972,35m²**, ostvareni indeks izgrađenosti iznosi **0,258 (~0,26)**, a ukupni ostvareni indeks zauzetosti je **0,16**. Objekti su dozvoljene visine i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji su obezbijedena **53** parking mjesta na otvorenom, dok je ukupan stepen ozelenjenosti **35,0%** (2100,0m²), što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene - samouslužne perionice, autoservisa i stambenog objekta - **faza I**, i poslovnog objekta - **faza II i III**, na lokaciji koju čine k.p.931/1, k.p.1058/1 i k.p.1059/1 K.O.Lastva u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ANGELINI" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 03.06.2026.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), 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. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a