



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-10-333/25-2570-4

Kotor, 29.10.2025.godine

Za: **Radović Diana**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koju čini dio k.p.1589/1, i u cijelosti k.p.1589/2, k.p.1589/3, k.p.1590/2, k.p.1590/5 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,
VD 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-10-333/25-2570-4

Kotor, 29.10.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Radović Dijane za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koju čini dio k.p.1589/1, i u cijelosti k.p.1589/2, k.p.1589/3, k.p.1590/2, k.p.1590/5 K.O. Dobrota I, 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 i 092/25), 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 Radović Dijani **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koju čini dio k.p.1589/1 (naznačen kao novo stanje k.p.1589/1 na Skici parcelacije geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat od jula 2025.god.), i u cijelosti k.p.1589/2, k.p.1589/3, k.p.1590/2, k.p.1590/5 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20), izrađeno od strane "LUTOVAC ATRHITEKTONSKI STUDIO" d.o.o. Tivat, sa elektronskim potpisom od 27.10.2025.god. u 12:54:24+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).

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-2570 od 31.07.2025.godine ovom organu obratila se Radović Dijana sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koju čini dio k.p.1589/1, i u cijelosti k.p.1589/2, k.p.1589/3, k.p.1590/2, k.p.1590/5 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20).

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 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-333/21-1640 od 09.06.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i i GUR-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Rješenje br. 919-106-UPI-3061/25 od 14.10.2025.god. izdato od strane Uprave za nekretnine PJ Kotor, kojim se dozvoljava parcelacija k.p.1589/1, na način da će u novom stanju biti upisane sljedeće katastarske parcele: **k.p.1589/1** zemljište pod obj.1 - ruševina porodične stambene zgrade površine 89m², dvorište površine 500m², šume 2.klase površine 394m², **k.p.1589/4** šume 2.klase površine 58m², i **k.p.1589/5** šume 2.klase površine 295m² (**sa brisanjem objekta 2. pomoćna zgrada površine 45m² iz „V“ lista**); Saglasnost data od strane Radović Dijane, vlasnika k.p.1589/1 K.O. Dobrota I, za izgradnju objekta na istoj parceli na manjoj udaljenosti od k.p.1589/5, koja će nastati parcelacijom k.p.1589/1 K.O. Dobrota I, sve shodno Predlogu parcelacije urađenom od strane privrednog društva Geogrid d.o.o. jula 2025.god, koji je sastavni dio Saglasnosti, pri čemu se dodaje da se ista saglasnost odnosi i na sve parcele koje nastanu eventualnom budućom parcelacijom navedene parcele, sa ovjerom potpisa kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, br. OV-2853/2025 od 29.07.2025.god.; Saglasnost data od strane Maslovar Krunoslava, vlasnika k.p.1590/1 K.O. Dobrota I, da Radović Dijana može nesmetano graditi objekat na k.p.1589/1 K.O. Dobrota I na udaljenosti manjoj od 3m od njegove parcele (i na samoj granici parcele), pri čemu se dodaje da se ista saglasnost odnosi i na sve parcele koje nastanu eventualnom parcelacijom navedene parcele, sa ovjerom potpisa od strane Javnog bilježnika Miljenke Katunar Zrinski, Krk, Republika Hrvatska, pod brojem OV - 5134/2025 od 25.07.2025.god.; kao i Skica parcelacije geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat od jula 2025.god., na kojoj je prikazana parcelacija k.p.1589/1 površine 1336m² na k.p.1589/1 površine 983m² (dio parcele koji pripada lokaciji), k.p.1589/4 površine 58m² i k.p.1589/5 površine 295m².

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da navedena parcelacija k.p.1589/1 nije sprovedena u katastarskom operatu, te da je u LN 587 K.O. Dobrota I – Prepis od 17.09.2025.god. upisano sljedeće: k.p.1589/1 dijelom kao šume 2.klase površine 702m², a dijelom kao dvorište površine 500m², u korišćenju Radović Dijane, sa evidentiranom ruševinom porodične stambene zgrade br.1 površine 89m² u svojini istog imaoca prava, i upisanom pomoćnom zgradom br.2 površine 45m² u korišćenju Zavoda za psihijatriju, Kotor, sa zabilježbom gradnje objekta na tuđem zemljištu (objekat koji se prema navedenom Rješenju Uprave za nekretnine briše); k.p.1589/2 kao šume 2.klase površine 258m²; i k.p.1589/3 kao šume 2.klase površine 4m², obje parcele u korišćenju Radović Dijane.

Takođe se utvrđuje da je u LN 588 K.O. Dobrota I – Prepis od 17.09.2025.god. upisana k.p.1590/2 dijelom kao šume 2.klase površine 123m², a dijelom kao livada

3.klase površine 336m², i k.p.1590/5 kao livada 3.klase površine 688m², sve u korišćenju Radović Dijane.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **dio k.p.1589/1, i u cijelosti k.p.1589/2, k.p.1589/3, k.p.1590/2, k.p.1590/5 K.O. Dobrota I**, ukupne površine **2392m²** (shodno podacima iz lista nepokretnosti i iz priložene Skice parcelacije k.p.1589/1 K.O. Dobrota I), u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U skladu sa Planom, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom **stanovanje**, u odmaku 100-1000m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: 0,35**
(Maksimalna zauzetost parcele: **837,20m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: 1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **2392,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk (maksimalno tri vidljive etaže)**
uz mogućnost izgradnje podruma.
- Minimalni procenat ozelenjenosti: **25-30%**
- Parkiranje i garažiranje vozila: **na 1000m² – 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**).

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 suterena+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.

Horizontalni gabariti:

-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 prizemnom etažom iznosi **8m**. Navedenu pauzu po mogućnošću 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 pauze 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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da se da je projektom predviđeno uklanjanje dijela objekta br.1 koji je u ruševnom stanju, i zadržavanje temelja koji se proširuju i ojačavaju (kao dio objekta A). Projektovana su dva stambena objekta:

-**objekat A** spratnosti **P+1+Ps**, bruto građevinske površine **906,62m²**,

-**objekat B** spratnosti **P+1+Ps**, bruto građevinske površine **920,41m²**.

Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina objekata na parceli iznosi **1827,03m²**, ukupna površina zauzetosti **659,40m²**, ostvareni indeks izgrađenosti je **0,77**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,28**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema dijelu k.p.1589/1 K.O. Dobrota I koji ne ulazi u obuhvat lokacije, i prema k.p.1590/1 K.O. Dobrota I, u skladu sa navedenim saglasnostima. Projektom su predviđena **23** parking mjesta na otvorenom, dok ostvareni procenat zelenila iznosi **31,3%** (750,78m²), što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koju čine dio k.p.1589/1, i u cijelosti k.p.1589/2, k.p.1589/3, k.p.1590/2, k.p.1590/5 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), izrađeno od strane „LUTOVAC ATRHITEKTONSKI STUDIO” d.o.o. Tivat, sa elektronskim potpisom od 27.10.2025.god. u 12:54:24+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 i 092/25), 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 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.

Kotor

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta

Senka Lazarević d.i.a.



Dostavljeno:

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