



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-10-333/25-4428-5


Kotor, 05.03.2026.godine

Za: **Dabetić Petar**
(za imenovanog, privredno društvo „Bonazza” d.o.o. Kotor,
za Pavićević Marijanu, Pavićević Danijelu i Pavićević Adrijanu,
po ovlašćenju)

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – **faza I** na lokaciji koju čine k.p.1396/2 i k.p.1397 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – 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-10-333/25-4428-5

Kotor, 05.03.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Dabetić Petra i privrednog društva „Bonazza” d.o.o. Kotor, u njihovo ime, i u ime Pavićević Marijane, Pavićević Danijele i Pavićević Adrijane, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – **faza I** na lokaciji koju čine k.p.1396/2 i k.p.1397 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-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 Dabetić Petru, privrednom društvu „Bonazza” d.o.o. Kotor, Pavićević Marijani, Pavićević Danijeli i Pavićević Adrijani **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – **faza I** na lokaciji koju čine k.p.1396/2 i k.p.1397 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "DIZ ARH STUDIO" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 05.03.2026.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-10-333/25-4428 od 16.12.2025. godine, ovom organu su se obratili Dabetić Petar i privredno društvo „Bonazza” d.o.o. Kotor, u njihovo ime, i u ime Pavićević Marijane, Pavićević Danijele i Pavićević Adrijane, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta - **faza I** na lokaciji koju čine k.p.1396/2 i k.p.1397 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-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 dostavljeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-16641-1 od 07.10.2024.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Ugovor o zajedničkoj investicionoj izgradnji ovjeren kod notara Jovanović Sanje iz Kotora – br. UZZ 365/2025 od 29.10.2025.god., zaključen između Pavićević Marijane, Pavićević Danijele i Pavićević Adrijane u svojstvu sukorisnika zemljišta – Ulagača Ad1, Ad2 i Ad3, i Dabetić Petra i privrednog društva „Bonazza“ d.o.o. Kotor u svojstvu Suinvestitora Ad4 i Ad5, u cilju izgradnje novog stambenog objekta na k.p.1396/2 i k.p.1397 K.O. Dobrota I, u kojem se između ostalog navodi da su Ulagači Ad1, Ad2 i Ad3 saglasni da u cilju pribavljanja neophodne dokumentacije za dobijanje građevinske dozvole i Prijave gradnje, Suinvestitor Ad4 i Ad5, mogu u njihovo ime i za njihov račun sprovoditi sve pravne i stvarne radnje; Punomoćje UZZ br.242/2024 od 20.09.2024.god. ovjereno kod notara Jovanović Sanje, dato od strane Pavićević Marijane, Pavićević Danijele i Pavićević Adrijane, na ime Kostić Lidije, da u njihovo ime može vršiti sve pravne, administrativne i tehničke radnje, i ishodovati saglasnost kod Glavnog gradskog arhitekta, u cilju izgradnje objekta na k.p.1397 K.O. Dobrota I; Saglasnost data od strane Samardžić Sanje, vlasnika k.p.1396/1 K.O. Dobrota I, za izgradnju objekta na k.p.1396/2 i k.p.1397 K.O. Dobrota I na udaljenosti od 1,30m od granice njene parcele, sa ovjerom potpisa i rukopisa kod notara Jovanović Sanje iz Kotora, br. OV 3018/25 od 15.12.2025.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 1648 K.O. Dobrota I - Prepis od 11.02.2026.god. upisana k.p.1396/2 kao voćnjak 2.klase površine 74m² u sukorišćenju Pavićević Marijane, Pavićević Danijele i Pavićević Andrijane od po 1/3 obima prava. Takođe se utvrđuje da je u LN 764 K.O. Dobrota I - Prepis od 11.02.2026.god. upisana k.p.1397 u sukorišćenju Pavićević Andrijane, Pavićević Danijele i Pavićević Marijane od po 1/3 obima prava, dijelom kao voćnjak 2.klase površine 203m², a dijelom kao dvorište površine 500m², sa evidentiranom porodičnom stambenom zgradom br.1 površine 88m², spratnosti P+1, i sa zgradom br.2 - garažom površine 22m², obje u susvojini Pavićević Andrijane i Pavićević Marijane od po 1/2 obima prava, i sa pomoćnom

zgradom br.3 površine 20m² u svojini Pavićević Danijele. Na obje parcele je upisana Zabilježba notarskog zapisa – sa oznakom pravnog posla – Ugovora o zajedničkoj investicionoj izgradnji UZZ 365/25 od 29.10.2025.god., notar Jovanović Sanja, zaključen između Pavićević Marijane, Pavićević Danijele, Pavićević Adrijane, Dabetić Petra i DOO „Bonazza“ Kotor.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.1396/2 i k.p.1397 K.O. Dobrota I**, ukupne površine **907m²**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom stanovanje u odmaku 0-100m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti	iz: 0,3
(Maksimalna zauzetost parcele:	272,10m²)
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii: 0,8
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):	725,60m²
-Maksimalna spratnost objekta:	P+1+Pk

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 16-20m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročito zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8,00m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3,00m² po stanovniku.

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

-Parkiranje i garažiranje vozila: **na 1000m² (stanovanje) – 11 parking mjesta**
(lokalni uslovi- minimalno **8pm** – maksimalno **13pm**)
na 1000m² (poslovanje) – 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 primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suterren+1 etaža ili prizemlje+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**), maksimalno 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti Ps.

Horizontalni gabariti i kaskadna gradnja:

-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 pause 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 tonaliteta, 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, na osnovu datih podataka, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja novog stambenog objekta - **faza I**, uklanjanje postojeće garaže (zgrade br.2) i pomoćne zgrade (zgrade br.3), i rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta br.1 – **faza II** pri čemu se predviđa uklanjanje dograđenog aneksa površine 23m² i vraćanje objekta u izvorno stanje (što će se detaljnije prikazati u idejnom rješenju za fazu II). Novoplanirani stambeni objekat je spratnosti **Po2+Po1+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **490,10m²** (bez tehničkih i pomoćnih prostorija u podrumu, koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), površine gabarita **175,03m²**, dozvoljene visine, i u okviru građevinskih linija, osim prema k.p.1396/1 K.O. Dobrota I, u skladu sa navedenom saglasnošću susjeda. U obračunu ukupnih ostvarenih parametara uzeta je u obzir površina postojećeg stambenog objekta nakon uklanjanja aneksa površine 23m²: površina maksimalnog gabarita – **86m²**, i bruto građevinska površina – **162m²**.

Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina objekata na parceli iznosi **652,10m²**, površina zauzetosti je **261,03m²**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti je **0,72**, ostvareni indeks zauzetosti **0,29**. Na lokaciji je predviđeno **37,3%** (338,50m²) zelenih površina, i **8** parking mjesta na otvorenom. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta - **faza I** na lokaciji koju čine k.p.1396/2 i k.p.1397 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "DIZ ARH STUDIO" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 05.03.2026.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, uz obavezno pribavljanje saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Do pribavljanja građevinske dozvole potrebno je riješiti imovinske-pravne odnose (između ostalog treba pribaviti saglasnost imaoaca prava doživotnog plodouživanja za predviđene intervencije na postojećem objektu).

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.

VD Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Dabetić Petru, [REDACTED]
2. Dabetić Petru, za privredno društvo „Bonazza“ d.o.o. Kotor, [REDACTED]
3. Dabetić Petru (za Pavićević Marijanu, po ovlašćenju) [REDACTED]
4. Dabetić Petru (za Pavićević Danijelu, po ovlašćenju) [REDACTED]
5. Dabetić Petru (za Pavićević Adrijanu, po ovlašćenju) [REDACTED]
6. U spise predmeta
7. a/a