



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-10-333/25-2081-7

Kotor, 09.03.2026.godine

Za: „I&S Team“ d.o.o. Tivat
(za imenovano privredno društvo, Đukić Danijelu i Đukić Petra,
po ovlašćenju)
Novo naselje, Radovići b.b.,
85320 Tivat

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta, sa definisanom faznom realizacijom (Faze 1-5), na lokaciji koju čine k.p.344, k.p.353, i dijelovi k.p.343 i k.p.345 K.O. Pelinovo (koji odgovaraju k.p.343/1 i k.p.345/1 označenim u Elaboratu parcelacije geodetske organizacije "Geogrid" d.o.o. Tivat od maja 2025.god.), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta

Senka Lazarević, d.i.a.





Br: UPI-10-333/25-2081-7

Kotor, 09.03.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijelo privredno društvo „I&S Team“ d.o.o. Tivat, u svoje ime, i u ime Đukić Danijele i Đukić Petra, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta, sa definisanom faznom realizacijom (Faze 1-5), na lokaciji koju čine k.p.344, k.p.353, i dijelovi k.p.343 i k.p.345 K.O. Pelinovo (koji odgovaraju k.p.343/1 i k.p.345/1 označenim u Elaboratu parcelacije geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat od maja 2025.god.), 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 privrednom društvu „I&S Team“ d.o.o. Tivat, Đukić Danijeli i Đukić Petru **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta, sa definisanom faznom realizacijom (Faze 1-5), na lokaciji koju čine k.p.344, k.p.353, i dijelovi k.p.343 i k.p.345 K.O. Pelinovo (koji odgovaraju k.p.343/1 i k.p.345/1 označenim u Elaboratu parcelacije geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat od maja 2025.god.), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „I&S Team“ d.o.o. Tivat sa elektronskim potpisom od 26.02.2026.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).

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-2081 od 27.06.2025.godine ovom organu se obratilo privredno društvo „I&S Team“ d.o.o. Tivat, u svoje ime, i u ime Đukić Danijele i Đukić Petra, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta, sa definisanom faznom realizacijom (Faze 1-5), na lokaciji koju čine k.p.344, k.p.353, dijelovi k.p.343 i k.p.345 K.O. Pelinovo, u obuhvatu 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 dostavljeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/24-10086 od 29.10.2024.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 gradnji UZZ 345/2024 od 23.05.2024.god. ovjeren kod notara Knežević Verice iz Kotora, zaključen između Đukić Danijele i Đukić Petra u svojstvu Investitora, i privrednog društva „I&S Team“ d.o.o. Tivat u svojstvu Suinvestitora, u cilju izgradnje objekta na k.p.343, k.p.344, k.p.345 i k.p.353 K.O. Pelinovo, u kojem se između ostalog navodi da Investitori ovlašćuju Suinvestitora da može u njihovo ime u vezi sa ugovorom, bez ograničenja preduzimati potrebne radnje kod nadležnih organa za dobijanje dokumentacije za gradnju; Elaborat parcelacije izrađen od strane geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat od maja 2025.god., kojim se vrši parcelacija k.p.343 K.O. Pelinovo površine 341m² na k.p.343/1 površine 104m² (pripada predmetnoj lokaciji), i na k.p.343/2 površine 237m², kao i parcelacija k.p.345 K.O. Pelinovo površine 801m² na k.p.345/1 površine 638m² (pripada predmetnoj lokaciji), i na k.p.345/2 površine 163m²; Rješenje br.120-919/25-2321-UPI od 24.07.2025.god. izdato od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, kojim se dozvoljava promjena upisa u LN 37 K.O. Pelinovo, na osnovu Elaborata parcelacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat; Detaljna studija predjela sa taksacijom, izrađena od strane „Green Factory Montenegro“, Tivat, od juna 2025.god.; kao i Saglasnost UZZ 434/2024 od 26.06.2024.god. ovjerena kod notara Knežević Verice, data od strane „I&S Team“ d.o.o. Tivat, kao imaoca prava svojine na kat.parcelama 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 K.O. Pelinovo, da budući objekti na parcelama 343, 344, 345 i 353, sve po osnovu Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ345/2024 od 23.05.2024.god., mogu biti izgrađeni, dograđeni, nadograđeni, rekonstruisani i legalizovani na udaljenosti manjoj od 3m od granice parcela u svojini navedenog privrednog društva (do same ivice parcela).

Uz zahtjev je dostavljena i dokumentacija u vezi izgradnje objekata na susjednoj lokaciji (sa istim arhitektonskim elementima kao u predmetnom idejnom rješenju), investitora „I&S Team“ d.o.o. Tivat, u okviru koje je priloženo idejno rješenje, Rješenje o saglasnosti glavnog državnog arhitekta, br. 05-332/25-4741/3 od 10.06.2025.god., i Mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, br.UP/I-05-

639/2024-7 od 09.04.2025.god., u kojem se iznosi pozitivan stav u vezi pomenutog idejnog rješenja.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, i preuzete sa internet stranice istog organa, utvrđuje se da promjena stanja prema navedenoj parcelaciji nije sprovedena, te je u LN 37 K.O. Pelinovo upisano sljedeće:

- k.p.343 kao njiva 2.klase površine 341m²;
- k.p.344 dijelom kao pašnjak 2.klase površine 84m², a dijelom kao dvorište površine 500m², sa evidentiranom porodičnom stambenom zgradom br.1 površine 90m², i sa pomoćnom zgradom br.2 površine 12m²;
- k.p.345 kao vinograd 2klase površine 801m²; i
- k.p.353 kao pašnjak 2.klase površine 411m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom br.1 površine 110m².

Takođe se utvrđuje da su sve navedene nepokretnosti upisane u susvojini Đukić Danijele i Đukić Petra od po 1/2 obima prava, sa upisanom Zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji sačinjenog u formi notarskog zapisa UZZ br.345/2024 od 23.05.2024.god. notara Knežević Verice iz Kotora zaključenog između Đukić Danijele, Đukić Petra i „I&S Team“ d.o.o. Tivat.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.344, k.p.353, i dijelovi k.p.343 i k.p.345 K.O. Pelinovo** (koji odgovaraju k.p.343/1 i k.p.345/1 označenim u Elaboratu parcelacije geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat od maja 2025.god.), u površini od **1941m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 1000+m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Namjena: mješovita (**MN**) -u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora
- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**
(Maksimalna zauzetost parcele: **776,40m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1941,0m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti: **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**)

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).

Vertikalni gabarit (prema UTU):

Za spratnost **P+2** maksimalna visina do vijenca iznosi **11,50m**, a do sljemena kod objekata sa kosim krovom **13,50m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina objekta **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 stambenog objekta br.1 i pomoćnog objekta br.2 na k.p.344, zadržavanje postojećeg stambenog objekta br.1 i uklanjanje bespravno izgrađene garaže na k.p.353, i izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti **Po+P+2**, bruto građevinske površine **1777,32m²** (bez garaže, tehničkih i pomoćnih prostorija u podrumu, koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), površine gabarita **630,51m²**. Realizacija projekta je podijeljena u 5 faza:

Faza 1 – Iskopi za objekat;

Faza 2 – Garaža objekta;

Faza 3 – Poslovni prostor;

Faza 4 – Stambeni dio objekta;

Faza 5 – Uređenje terena;

Budući da je postojeći stambeni objekat koji se zadržava spratnosti Su+P, sa nestambenim prostorom u suterenu, površine maksimalnog gabarita 145m², ukupna ostvarena bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi **1922,32m²**, ukupna površina zauzetosti je **775,51m²**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti **0,99**, i ostvareni indeks zauzetosti **0,40**. Novoplanirani objekat je dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.346 K.O. Pelinovo, u skladu sa navedenom saglasnošću susjeda. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **27** parking mjesta (od kojih je 16 u garaži), i 2 mjesta za motocikle, dok ukupni procenat zelenila

iznosi **48,47%** (od čega je **31,02%** parterno zelenilo). Na osnovu prethodno navedenog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovno-stambenog objekta, sa definisanom faznom realizacijom (Faze 1-5), na lokaciji koju čine k.p.344, k.p.353, i dijelovi k.p.343 i k.p.345 K.O. Pelinovo (koji odgovaraju k.p.343/1 i k.p.345/1 označenim u priloženom Elaboratu parcelacije geodetske organizacije "Geogrid" d.o.o. Tivat od maja 2025.god.), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "I&S Team" d.o.o. Tivat sa elektronskim potpisom od 26.02.2026.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.

Do pribavljanja građevinske dozvole potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose na parceli, i pored ostalog pribaviti saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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. "I&S Team" d.o.o. Tivat, Novo Naselje, Radovići b.b., Tivat
2. "I&S Team" d.o.o. Tivat, (za Đukić Danijelu, po ovlašćenju) Novo Naselje, Radovići b.b., Tivat
3. "I&S Team" d.o.o. Tivat, (za Đukić Petra, po ovlašćenju) Novo Naselje, Radovići b.b., Tivat
4. U spise predmeta
5. a/a