



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-10-333/25-4198-6

Kotor, 11.03.2026.godine

Za: **Klikovac Filip**



Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.2182 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-10-333/25-4198-6

Kotor, 11.03.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Klikovac Filipa, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.2182 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** Klikovac Filipu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.2182 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "IN DESIGN" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 10.03.2026.god. u 16:40:11+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).

## O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-4198 od 08.12.2025. godine, ovom organu se obratio Klikovac Filip sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.2182 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 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.

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. 03-333/24-5952 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).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 471 K.O. Dobrota I - Prepis od 04.02.2026.god. upisana k.p.2182 kao dvorište površine 432m<sup>2</sup>, sa evidentiranom porodičnom stambenom zgradom br. 1 površine 110m<sup>2</sup>, i sa pomoćnom zgradom površine 10m<sup>2</sup>, sve u susvojini Klikovac Žarka i Klikovac Mladena u obimu prava od po 1/2.

U dopuni zahtjeva dostavljena je Izjava-Saglasnost UZZ br.1283/2023 od 30.05.2023.god. ovjerena kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, izjavljena od strane Klikovac Žarka i Klikovac Mladena, suvlasnika nepokretnosti na k.p.2182 K.O. Dobrota I, da Filip Klikovac može izvršiti nadogradnju potkrovlja – stana na postojećem objektu za potrebe svoje i svoje porodice, i da može u svoje ime pribavljati svu potrebnu administrativnu i tehničku dokumentaciju za predmetnu izgradnju.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.2182 K.O. Dobrota I**, ukupne površine **552m<sup>2</sup>**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20). Projektom se predviđa rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta br.1, i zadržavanje postojećeg pomoćnog objekta u postojećim gabaritima. Prema PUP-u opštine Kotor, za sve postojeće objekte, omogućava se rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu, kao i definisanim parametrima Plana. Shodno tome, 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:	<b>0,30</b>
(Maksimalna zauzetost parcele:		<b>165,60m<sup>2</sup></b> )
-Maksimalni indeks izgrađenosti	ii:	<b>0,80</b>
-Maksimalna izgrađenost (max BRGP):		<b>441,60m<sup>2</sup></b>
-Maksimalna spratnost objekta:		<b>P+1+Pk</b>

sa mogućnošću izgradnje podruma.

- Minimalni procenat ozelenjenosti: **25-30% (za individualne objekte 40%)**
- Parkiranje i garažiranje vozila: **na 1000m<sup>2</sup> (stanovanje) – 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**).

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. suteran+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.

-Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana 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 morskog strane.

U ovom slučaju objekti su postojeći, pa je i razmak između objekata u skladu sa zatečenim stanjem.

**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.

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 dopunjeno idejno rješenje, na osnovu datih podataka, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta br.1, projektovane spratnosti **P+1+Ps**, bruto građevinske površine **385,48m<sup>2</sup>** (bez tehničkih prostorija u prizemlju koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), površine gabarita **143,04m<sup>2</sup>**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Budući da se na lokaciji zadržava postojeći prizemni pomoćni objekat br.2 (sa tehničkom prostorijom), površine **10m<sup>2</sup>** u postojećim gabaritima, ukupna ostvarena bruto građevinska površina objekata iznosi **385,48m<sup>2</sup>**, ukupna površina zauzetosti iznosi **153,04m<sup>2</sup>**, ostvareni indeks izgrađenosti **0,70**, i ostvareni indeks zauzetosti **0,28**. Na predmetnoj lokaciji su obezbijeđena **3** parking mjesta, dok je ukupan stepen ozelenjenosti **50,44%**, što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta br.1 na lokaciji koju čini k.p.2182 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "IN DESIGN" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 10.03.2026.god. u 16:40:11+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, 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.

Do pribavljanja građevinske dozvole potrebno je riješiti imovinske-pravne odnose.

#### **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.l.a.

Dostavljeno:

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