



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-10-333/25-1976-4

Kotor, 11.03.2026.godine

Za: **Dosković Ivan**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta sa pomoćnim objektom - garažom na lokaciji koju čini k.p.734/2 K.O. Zagora, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.j.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-10-333/25-1976-4

Kotor, 11.03.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Dasković Ivana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta sa pomoćnim objektom - garažom na lokaciji koju čini k.p.734/2 K.O. Zagora, 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:

R J E Š E N J E

DAJE SE Dasković Ivanu **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta sa pomoćnim objektom – garažom na lokaciji koju čini k.p.734/2 K.O. Zagora, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "OLIVER-ING" d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 03.03.2026.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-10-333/25-1976 od 20.06.2025.godine, ovom organu se obratio Dasković Ivan sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta sa pomoćnim objektom - garažom na lokaciji koju čini k.p.734/2 K.O. Zagora, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U obrascu zahtjeva navedeni su kao investitori Dasković Ivan i Perović Danka, dok je u toku postupka precizirano da je investitor objekta na predmetnoj lokaciji Dasković Ivan.

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 dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/25-21311 od 26.12.2025.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 ustanovljavanju prava službenosi prolaza UZZ br. 965/2025 od 05.11.2025.god., ovjeren kod notara Jovanović Rada iz Budve, zaključen između Dasković Ivana, vlasnika povlasnog dobra, i Perović Danke, vlasnika poslužnog dobra, kojim se ustanovljava pravo službenosi bez ograničenja, nesmetanog prolaza pješački i kolski (svim prevoznim sredstvima), trajno i bez naknade preko k.p.735/1 K.O. Zagora kao poslužnog dobra u korist povlasnog dobra, k.p.734/2 K.O. Zagora, a sve u skladu sa Skicom koja se nalazi u prilogu Ugovora; kao i Rješenje br.106-919/25-UPI-3120 od 11.08.2025.god. izdato od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, kojim se dozvoljava promjena upisa u LN 289 K.O. Zagora, na način da se na k.p.734/2 površine 1413m² Dasković Ivan upisuje u „B“ listu u obimu svojina 1/1, dok se k.p.735/1 površine 1288m² upisuje u novi list nepokretnosti na Perović Danku, u „B“ listu u obimu svojina 1/1.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, kao i preuzete sa internet stranice istog organa, utvrđuje se da je u LN 289 K.O. Zagora upisana k.p.734/2 kao krš, kamenjar površine 1413m², i k.p. 735/1 kao krš, kamenjar površine 1288m², u susvojini Dasković Ivana i Perović Danke od po 1/2 obima prava, bez tereta i ograničenja, sa upisanim zahtjevom za uknjižbu ugovora o fizičkoj diobi k.p.734/2 i 735/1 KO Zagora, i sa Zahtjevom „za ustanovljavanje prava službenosti prolaza na k.p.735/1 734/2 K.O. Zagora“.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.734/2 K.O. Zagora** površine **1413m²**, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“–br. 95/20). Shodno planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom **drugo poljoprivredno zemljište**, dijelom u odmaku 100-1000m, a dijelom u odmaku 1000+m, van cezure, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- namjena: drugo poljoprivredno zemljište (PD) - stanovanje (S)
- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,1**
- (Maksimalna zauzetost: **141,30m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,1**
- Bruto građevinska površina (max BRGP): **141,30m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1**

uz mogućnost formiranja podruma.

Minimalni procenat ozelenjenosti:

- zelenilo stambenih objekata i blokova: **25%-30%**
- zelenilo individualnih stambenih objekata: **40%**

Parkiranje i garažiranje vozila: na 1000m² – 11 parking mjesta

(lokalni uslovi- minimalno 8pm – maksimalno 13pm)

U okviru ove namjene van zaštićene cijeline – Bafer zona UNESCO predviđa se izgradnja:

- primarna namjena: poljoprivredno gazdinstvo, poljoprivredni objekti (poljoprivredne i stočarske proizvodnje);
- sekundarna namjena: seoski turizam, sport i rekreacija.

Planom se omogućuje formiranje parcele za objekat stanovanja i pripadajuća okućnica (od 1000m² do max.5000m²) kako za potrebe nove gradnje tako i za potrebe legalizacije neformalnih objekata. Planom se omogućuje formiranje parcele za objekat turizma (od 2500m² do max.5000m²) kako za potrebe nove gradnje tako i za potrebe legalizacije neformalnih objekata. Na parcelama je moguće graditi više objekata do postignute zauzetosti. Na predmetnim prostorima pored poljoprivrednog gazdinstva moguće je graditi objekte za potrebe poljoprivredne i stočarske proizvodnje (podrume za preradu vina, voća i maslina i objekte za smještaj stoke i živine, manježe za uzgoj konja...).

Uslov za gradnju je, teren u padu do max.25°, obavezan pristup lokaciji sa pristupnog puta.

Vertikalni gabarit (prema UTU):

Za spratnost **P+1** maksimalna visina do vijenca iznosi **8m**, do sljemena objekta sa kosim krovom **10m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina **8,50m**.

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog terena ili trotoara 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.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi:

- za stambene podzemne etaže – garaže i tehničke prostorije do 3,0m;

-za stambene i hotelske smještajne etaže do 3,5m;

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjenom posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

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, na osnovu datih podataka, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja stambenog objekta spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **139,97m²**, i pomoćnog objekta - garaže spratnosti **P**, bruto površine **30m²** (koja prema PUP-u opštine Kotor ne ulazi u obračun ukupne BRGP).

Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina planiranih objekata na lokaciji iznosi **139,97m²**, ukupna ostvarena površina zauzetosti je **139,74m²**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti je **~0,10**, a ostvareni indeks zauzetosti **~0,10**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji su obezbijeđena **2** parking mjesta (od kojih je jedno u garaži), dok je stepen ozelenjenosti **70%** (991,92m²), što zadovoljava zadate parametre.

Shodno Urbanističko-tehničkim uslovima, pristup lokaciji se ostvaruje sa postojeće saobraćajnice na k.p.1304 K.O. Zagora, preko k.p.735/1 K.O. Zagora, na osnovu Ugovora o službenosti prolaza UZZ 965/2025 od 05.11.2025.god.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta sa pomoćnim objektom – garažom na lokaciji koju čini k.p.734/2 K.O. Zagora, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane "OLIVER-ING" d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 03.03.2026.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 objekata ("Službeni list Crne Gore", br.053/25), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata.

Do pribavljanja građevinske dozvole potrebno je riješiti imovinsko-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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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