



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-10-333/25-3564-5

Kotor, 16.03.2026.godine

Za: **Ivana Toz**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A** i **B-1** sa bazenom i pomoćnim objektom (**faza I**), i stambenih objekata **B-2** i **C** (**faza II**), na lokaciji koju čine k.p.584/1, k.p.584/2, k.p.584/5 i k.p.585/3 K.O. Prijeradi, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –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-10-333/25-3564-5

Kotor, 16.03.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Ivane Toz za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A** i **B-1** sa bazenom i pomoćnim objektom (**faza I**), i stambenih objekata **B-2** i **C** (**faza II**), na lokaciji koju čine k.p.584/1, k.p.584/2, k.p.584/5 i k.p.585/3 K.O. Prijeradi u zahvatu 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** Ivani Toz **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A** i **B-1** sa bazenom i pomoćnim objektom (**faza I**), i stambenih objekata **B-2** i **C** (**faza II**), na lokaciji koju čine k.p.584/1, k.p.584/2, k.p.584/5 i k.p.585/3 K.O. Prijeradi u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ATRIUM" d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 30.01.2026.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-10-333/25-3564 od 22.10.2025.godine ovom organu obratila se Ivana Toz sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A** i **B-1** sa bazenom i pomoćnim objektom (**faza I**), i stambenih objekata **B-2** i **C** (**faza II**), na lokaciji koju čine k.p.584/1, k.p.584/2, k.p.584/5 i k.p.585/3 K.O. Prijeradi u zahvatu 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 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.

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. 0303-333/22-19878 od 08.11.2024.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Službeni list CG“ –br. 95/20).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 138 K.O. Prijeradi – Prepis od 15.12.2025.god. upisana k.p.584/1 kao građevinska parcela površine 1034m<sup>2</sup>, k.p.584/2 kao građevinska parcela površine 713m<sup>2</sup>, k.p.584/4 kao građevinska parcela površine 41m<sup>2</sup> (koja ne pripada predmetnoj lokaciji), k.p.584/5 kao livada 2.klase površine 713m<sup>2</sup>, i k.p.585/3 kao neplodna zemljišta površine 161m<sup>2</sup>, u korišćenju Toz Ivane, sa upisanim Pravom službenosti prolaza pješke i motornim vozilom postojećim putem preko kat.par.584 i 585/3 kao poslužnog dobra u korist kat.par.583, 560, 561, 562, 563, 565, 564, 512 i 513 kao povlasnog dobra.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.584/1, k.p.584/2, k.p.584/5 i k.p.585/3 K.O. Prijeradi**, ukupne površine **2621m<sup>2</sup>**. Shodno planskom dokumentu, za lokaciju koja se nalazi u zoni naselja, u odmaku 1000+m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: **stanovanje (S)** – u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,3**

(Maksimalna zauzetost parcele: **786,30m<sup>2</sup>**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **2096,80m<sup>2</sup>**

-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 16-20m<sup>2</sup> / stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročito zatvorenih stambenih blokova, površina zelenila treba da iznosi 8,0m<sup>2</sup> / stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3,0m<sup>2</sup> / stanovniku.

Shodno Planu, minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele za stambene objekte i blokove iznosi **25-30%**.

-Parkiranje i garažiranje vozila: stanovanje - na **1000m<sup>2</sup> – 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 se primjenjuju parametri za namjenu stanovanje.

### **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 suteran+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 suterana. 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 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**), 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 predviđena izgradnja objekata u dvije faze, i to:

#### **Faza I**

-objekat **A** spratnosti **P+1**, površine zauzetosti **179,70m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **322,34m<sup>2</sup>**;

-objekat **B-1** spratnosti **P+1**, površine zauzetosti **181,10m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **315,28m<sup>2</sup>**;

U ovoj fazi je planirana i izgradnja bazena i pomoćnog objekta spratnosti **P**, površine gabarita **29,60m<sup>2</sup>** u kojem je predviđena tehnička prostorija (koja prema PUP-u opštine ne ulazi u obračun BRGP).

#### **Faza II**

-objekat **B-2**, spratnosti **P+1**, površine zauzetosti **181,10m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **315,27m<sup>2</sup>**;

-objekat C spratnosti P+1, površine zauzetosti **116,68m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **204,92m<sup>2</sup>**.

Shodno izloženim podacima, ukupna ostvarena bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi **1157,81m<sup>2</sup>**, ukupna površina zauzetosti je **688,18m<sup>2</sup>**, ostvareni indeks izgrađenosti **0,44**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,26**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **13** parking mjesta na otvorenom, dok je ukupan stepen ozelenjenosti cca **30%** (**26%** zelenih površina i udio zelenila na površinama sa raster pločama). Na osnovu izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Pristup lokaciji je shodno uslovima, obezbijeđen sa javnog puta preko k.p.592 i k.p.594 K.O. Prijeradi, po osnovu prava službenosti prolaza.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata **A** i **B-1** sa bazenom i pomoćnim objektom (**faza I**), i stambenih objekata **B-2** i **C** (**faza II**), na lokaciji koju čine k.p.584/1, k.p.584/2, k.p.584/5 i k.p.585/3 K.O. Prijeradi u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ATRIUM" d.o.o. Budva, sa elektronskim potpisom od 30.01.2026.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), 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.

v.d. Glavnog gradskog  
arhitekta,

  
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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