



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-10-333/26-2921-6

Kotor, 26.10.2026.godine

Za: **Pantović Nino**



Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.44/3 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
Glavni gradski 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-10-333/26-2921-6

Kotor, 26.10.2026.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Pantović Nina za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.44/3 K.O. Kavač, 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, 160/25 i 114/26), 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 Pantović Ninu **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.44/3 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ETHOS ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 22.10.2026.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:

Podneskom br. UPI-10-333/26-2921 od 24.08.2026.godine ovom organu obratio se Pantović Nino sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju prema ažurnom katastarskom stanju čini k.p.44/3 K.O. Kavač, 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, 160/25 i 114/26) 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 24 stav 2 citiranog Zakona, propisano je da se uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje podnosi idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta, kao i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-16439 od 17.03.2025.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Službeni list CG“ –br. 95/20); Mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br: UP/I-05-1148/2024-6 od 05.08.2026.god.; Izjava-Saglasnost data od strane Pantović Nina, vlasnika k.p.39/1 i k.p.44/5 K.O. Kavač, u kojoj se navodi da je isti saglasan da se na k.p.44/3, koja je takođe u njegovom vlasništvu, može izgraditi objekat do granica katastarske parcele, sa ovjerom potpisa i rukopisa kod notara Ivanović Đorđa iz Tivta, br. OV 2639/26 od 14.05.2026.god.; Elaborat parcelacije izrađen od strane geodetske organizacije „GEO EXPERT“ d.o.o. Podgorica, br.46/25 od 16.05.2025.god., kojim se vrši parcelacija i objedinjavanje k.p.44/4 i dijelova k.p.44/3 i k.p.39/1 K.O. Kavač, pri čemu nastaje k.p.44/3 površine 1153m² (predmetna lokacija), k.p.44/5 površine 255m² i k.p.39/1 površine 1648m².

U toku postupka ovom organu je putem elektronske pošte dostavljeno dodatno izjašnjenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara u vezi sa navedenim Mišljenjem Br: UP/I -05-1148/2024-6 od 05.08.2026.god., u kojem se navodi da su se stekli uslovi za dalju razradu tehničke dokumentacije.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je prethodno navedena parcelacija sprovedena u katastarskom operatu, te da je u LN 912 K.O. Kavač – Izvod od 30.09.2026.god. upisana k.p.44/3 kao livada 4.klase površine 1153m², u svojini Pantović Nina, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju prema ažurnom katastarskom stanju čini **k.p. 44/3 K.O. Kavač**, površine **1153m²**. Shodno planskom dokumentu, za lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom **druge poljoprivredne površine (PD)**, 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 parcele: **115,30m²**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,1**

-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **115,30m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1 (stanovanje); P+Pk (gazdinstvo, poljoprivredni objekti)**

sa mogućnošću izgradnje podruma.

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.

Uslovi za pejzažno oblikovanje:

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.

Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:

- Zelene površine namjenjene javnom korišćenju (parkovi, trгови i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);
- Zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova; i
- Zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih – individualnih stambenih objekata, i sl.).

Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podlogama raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele (shodno PUP-u opštine Kotor):

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

-zelenilo individualnih stambenih objekata: **40%**

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

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

Vertikalni gabarit (prema UTU):

Za spratnost **P+1** maksimalna visina do vijenca iznosi **8m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **10m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina **8,50m** do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Za spratnost **P+Pk** sa kosim krovom maksimalna visina do sljemena objekta iznosi **8,50m**, a visina do vijenca **6,50m**.

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 međuetražnih konstrukcija iznosi:

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

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

-za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.

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.

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekta, ne može se i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

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 dostavljeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđeno izgradnja stambenog objekta sa prostorijama za čuvanje maslina i proizvoda od maslina u podrumu, spratnosti **Po+P**, bruto građevinske površine **115,28m²** (bez tehničkih i pomoćnih prostorija u podrumu, koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), sa ostvarenim indeksom izgrađenosti **0,1**, i ostvarenim indeksom zauzetosti **0,1**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.39/1 i k.p.44/5 K.O. Kavač, u skladu sa navedenom saglasnošću istog vlasnika. Projektom su predviđena **2** parking mjesta na lokaciji, dok je ukupan stepen ozelenjenosti **61%** (704,45m²). Na osnovu izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.44/3 K.O. Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "ETHOS

ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 22.10.2026.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, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br.084/26, 090/26, 108/26 i 110/26), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od petnaest (15) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 3,00 Eur-a administrativne takse.

Glavni gradski arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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