



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-10-333/25-2818-6

Kotor, 11.11.2025.godine

Za: **Vukčević Filip**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.1015 K.O. Lastva (faza II na lokaciji koja obuhvata k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva), u obuhvatu PUP-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-10-333/25-2818-6

Kotor, 11.11.2025.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Vukčević Filipa za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.1015 K.O. Lastva (faza II na lokaciji koju čine k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva), 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 i 092/25), 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 Vukčević Filipu **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.1015 K.O. Lastva (faza II na lokaciji koju čine k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“-br.95/20), izrađeno od strane „ARH DESIGN“ d.o.o. Beograd, DSD Herceg Novi, sa elektronskim potpisom od 31.08.2025.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-10-333/25-2818 od 20.08.2025.god. ovom organu se obratio Vukčević Filip sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.1015 K.O. Lastva (faza II na lokaciji koju čine k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva), u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“-br.95/20).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.019/25 i 092/25) 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dopunjeno Idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/23-10748 od 18.07.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 874 K.O. Lastva – Prepis od 30.10.2025.god. upisana k.p.1015 dijelom kao vještački stvoreno neplodno zemljište površine 125m², a dijelom kao pašnjak 2.klase površine 621m², u svojini Vukčević Filipa. Takođe se utvrđuje da je u LN 841 – Prepis od 30.10.2025.god. upisana k.p.1016 kao livada 1.klase površine 373m² u korišćenju „Grand Stroy Group“ d.o.o. Budva.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Priloženi urbanističko-tehnički uslovi izdati su za lokaciju koja obuhvata k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva, ukupne površine 1119m². Shodno planskom dokumentu, za lokaciju koja se nalazi u zoni naselja, u odmaku 1000+m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje (shodno investicionoj aktivnosti investitora)

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,30**

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,80**

-Bruto građevinska površina (max BRGP): **895,20m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**

sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti: **25%-30% (40% za individualne objekte)**

-Parkiranje i garažiranje vozila: stanovanje - **na 1000m² – 11 parking mjesta**
(lokalni uslovi- minimalno 8pm – maksimalno 13pm)

Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice k.p.986 K.O. Lastva.

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.../.

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 (**S**).

Budući da je k.p.1016 K.O. Lastva koja ulazi u obuhvat lokacije u svojini drugog imaooca prava, na kojoj je u toku sprovođenje postupka upisa izgrađenog objekta,

predmet ovog idejnog rješenja je druga faza - stambeni objekat na k.p.1015 K.O. Lastva, **pri čemu se isključivo koriste parametri koji pripadaju površini te parcele, a koja iznosi 746m².** Za objekat na k.p.1016 K.O. Lastva, izdato je Rješenje ovog organa br. UPI-10-333/23-2667-3 od 05.03.2024.god., kojim je data saglasnost na idejno rješenje, pri čemu se ostvareni parametri (BRGP: 295,10m², površina pod objektom: 107,38m², ii:0,79, iz:0,29) isključivo odnose na površinu k.p.1016 K.O. Lastva.

U odnosu na površinu **k.p.1015 K.O. Lastva**, na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta, maksimalni dozvoljeni parametri su sljedeći:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,30**
- Maksimalna zauzetost parcele: **223,80m²**
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,80**
- Bruto građevinska površina objekta na k.p.1015 (max BRGP): **596,80 m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**
sa mogućnošću izgradnje podruma.
- Minimalni procenat ozelenjenosti: **25%-30% (40% za individualne objekte)**
- Parkiranje i garažiranje vozila: stanovanje - **na 1000m² – 11 parking mjesta**
(lokalni uslovi- minimalno 8pm – maksimalno 13pm)

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 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**), maksimalno 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti Ps.

Građevinska linija:

-PUP Kotoru 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 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.

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;

Prema izloženim podacima, i priloženoj Izjavi projektanta, konstatuje se da je na k.p.1015 K.O. Lastva (faza II na lokaciji definisanoj UT uslovima) predviđena izgradnja stambenog objekta spratnosti **Po+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **307,95m²** (bez pomoćnih prostorija u podrumu koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), površine pod objektom **112,32m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,41**, i ostvarenog indeksa zauzetosti **0,15 (u odnosu na površinu k.p.1015)**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Projektom je predviđeno **46,37%** zelenih površina na predmetnoj parceli (k.p.1015), i **2 parking mjesta**, što zadovoljava zadate parametre.

Na osnovu prethodno izloženog konstatuje se da su ispoštovani urbanistički parametri koji se odnose na predmetnu parcelu, kao i na cijelu lokaciju definisanu uslovima.

Nakon sprovedenog postupka zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.1015 K.O. Lastva (faza II na lokaciji koju čine k.p.1015 i k.p.1016 K.O. Lastva) u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „ARH DESIGN“ d.o.o. Beograd, DSD Herceg Novi, sa elektronskim potpisom od 31.08.2025.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 i 092/25), 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