



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-10-333/25-1726-7

Kotor, 07.08.2026.godine

Za: **Bubanja Zoran**

(za privredno društvo "GREBEN" d.o.o. Budva, Mihović Zorana i
privredno društvo „Titan Glass“ d.o.o. Budva, po punomoćju)

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene - **faza A** (objekat A) i **faza B** (objekti B i C), na lokaciji koju čine k.p.1035 i k.p.1036 K.O. Lastva u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta


Senka Lazarević, d.ija.





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-10-333/25-1726-7

Kotor, 07.08.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Mihović Zorana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene - **faza A** (objekat A) i **faza B** (objekti B i C), na lokaciji koju čine k.p.1035 i k.p.1036 K.O. Lastva 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 privrednom društvu „GREBEN“ d.o.o. Budva, Mihović Zoranu i privrednom društvu „TITAN GLASS“ d.o.o. Budva **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene - **faza A** (objekat A) i **faza B** (objekti B i C), na lokaciji koju čine k.p.1035 i k.p.1036 K.O. Lastva u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „CDC PROJECT“ d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 04.08.2026.god. u 08:43:23+02'00', 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).

Obrazloženje:

Podneskom br. UPI-10-333/25-1726 od 10.06.2025.godine ovom organu obratio se Mihović Zoran sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.1035 i k.p.1036 K.O. Lastva u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U toku postupka ovom organu priložena je Punomoć data od strane Mihović Zorana na ime Bubanja Zorana, direktora privrednog društva „GREBEN“ d.o.o. Budva, sa ovjerom potpisa i rukopisa kod notara Milene Mitrović iz Budve, br. OV 4339/26 od 17.07.2026.god., kao i Punomoć data od strane privrednog društva „TITAN GLASS“ d.o.o. Budva od 15.07.2026.god., na ime istog lica, za vršenje svih pravnih i administrativnih radnji pred državnim organima i organima lokalne samouprave u vezi dobijanja dozvole za gradnju objekta na k.p.1035 i k.p.1036 K.O. Lastva, Opština Kotor.

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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-1478 od 12.03.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Službeni list CG“ –br. 95/20), kao i Ugovor o zajedničkoj izgradnji, UZZ br.226/25 od 27.02.2025.god., ovjeren kod notara Knežević Dalibora iz Budve, zaključen između vlasnika zemljišta Mihović Zorana (Investitor), privrednog društva „GREBEN“ d.o.o. Budva (Suinvestitor 1) i privrednog društva „TITAN GLASS“ d.o.o. Budva (Suinvestitor 2), u cilju izgradnje objekata na k.p.1035 i k.p.1036 K.O. Lastva.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, i preuzete sa internet stranice istog organa, utvrđuje se da je u LN 563 K.O. Lastva upisana k.p.1035 dijelom kao voćnjak 2.klase površine 740m², dijelom kao dvorište površine 500m², i dijelom kao zemljište pod porodičnom stambenom zgradom br.1 površine 93m², i k.p.1036 kao livada 1.klase površine 1119m², sve u svojini Mihović Zorana.

U dopuni zahtjeva dostavljena je Izjava geodetske organizacije „Azimut-Geo“ d.o.o. Budva od 07.08.2026.god., u kojoj se navodi da prema grafičkom planu katastarske opštine Lastva površina lokacije za gradnju na k.p.1035 i k.p.1036 iznosi **2395m²**.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.1035 i k.p.1036 K.O. Lastva**, ukupne površine **2452m²** prema podacima iz LN 563 K.O. Lastva. U projektu je uzeta u obzir kao mjerodavna vrijednost površina parcela koja proizilazi iz koordinata, u skladu sa Izjavom geodetske organizacije (**P=2395m²**). Shodno planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni naselja, u odmaku 1000+m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Namjena: mješovita (**MN**) -u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora
- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,4**
- (Maksimalna zauzetost parcele: **980,80m²** – prema UTU)
- (Maksimalna zauzetost parcele: **958,0m²** – prema koordinatama)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,0**

- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **2452,0m²** – prema UTU
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **2395,0m²** – prema koordinatama
- Maksimalna spratnost objekta: **P+2**
sa mogućnošću izgradnje podruma.

-Minimalni procenat ozelenjenosti: **25-30%**

- Parkiranje i garažiranje vozila: **na 1000m² (stanovanje) – 11 parking mjesta**
(lokalni uslovi- minimalno **8pm** – maksimalno **13pm**)
na 1000m² (poslovanje) – 21 parking mjesto
(lokalni uslovi- minimalno **8pm** – maksimalno **29pm**)

U okviru mješovite namjene (**MN**), Planom je predviđena izgradnja **prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta** koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekte druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Prema navedenom Pravilniku, na površinama sa mješovitom namjenom, planskim dokumentom se mogu predvidjeti i:

- stambeni objekti;
- objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih sevisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture.

Vertikalni gabarit (prema UTU):

Za spratnost **P+2** maksimalna visina do vijenca iznosi **12,10m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **14,10m**.

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**), 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 Kotor 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 predviđeno uklanjanje postojećeg stambenog objekta, i izgradnja objekata mješovite namjene (stambeni i stambeno-poslovni objekti) u dvije faze, i to:

Faza A

-objekat A spratnosti Po+P+2, bruto građevinske površine 515,38m²;

Faza B

- objekat B** spratnosti **Po+P+2**, bruto građevinske površine **836,19m²**;
- objekat C** spratnosti **Po+P+2**, bruto građevinske površine **1043,14m²**.

Shodno izloženim podacima, ukupna ostvarena bruto građevinska površina objekata iznosi **2394,74m²** (bez pomoćnih i tehničkih prostorija u podrumu koje prema PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), ukupna površina zauzetosti **845,59m²**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti je **0,99**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,35**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno **42** parking mjesta na otvorenom, dok je ukupan stepen ozelenjenosti **~25%** (613,20m²). Na osnovu izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta objekata mješovite namjene - **faza A** (objekat A) i **faza B** (objekti B i C), na lokaciji koju čine k.p.1035 i k.p.1036 K.O. Lastva u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "CDC PROJECT" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 04.08.2026.god. u 08:43:23+02'00', **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, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br.084/26 i 090/26), Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23 i 012/24 i 054/25), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata.

Do pribavljanja građevinske dozvole, potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose.

Budući da se lokacija nalazi u okviru zaštićene okoline Područja Kotora, od značaja je napomenuti da je odredbom člana 26dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora („Službeni list Crne Gore“ – br. 056/13, 013/18, 067/19 i 033/26) propisano da se do donošenja Menadžment plana i Studija zaštite u zaštićenoj okolini Područja Kotora građevinske dozvole izdaju samo u skladu sa rješenjem Uprave (organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara), kojim se potvrđuje da su projektna dokumentacija, urbanistički parametri i namjena u skladu sa studijama zaštite koje su dio važećih planskih dokumenata, kao i sa važećim mjerama i režimima zaštite kulturnih dobara, odnosno donesenom pojedinačnom procjenom uticaja na baštinu (Pojedinačna procjena).

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. Bubanja Zoranu, "Greben" d.o.o. Budva, 
2. Bubanja Zoranu (za Mihović Zorana, po punomoćju)

3. Bubanja Zoranu (za "Titan Glass" d.o.o. Budva, po punomoćju)

4. U spise predmeta
5. a/a