



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-10-333/26-2174-5

Kotor, 27.10.2026.godine

Za: **Četković Ivo**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.396/6 K.O. Lastva, 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-10-333/26-2174-5

Kotor, 27.10.2026.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Četković Iva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.396/6 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 Četković Ivu **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.396/6 K.O. Lastva, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "VTC" d.o.o. Herceg Novi sa elektronskim potpisom od 23.06.2026.god. u 22:06:41+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).

O b r a z l o ž e n j e:

Podneskom br. UPI-10-333/26-2174 od 24.06.2026.godine ovom organu obratio se Četković Ivo sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.396/6 K.O. Lastva, 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. 0303-333/21-8248 od 20.08.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Službeni list CG“ –br. 95/20); Saglasnost data od strane Savić Branislava, vlasnika k.p.396/1 K.O. Lastva, u kojoj se navodi da je isti saglasan da vlasnik k.p.396/6, Četković Ivo, može graditi objekat na svojoj parceli do udaljenosti od 1.5m od granica njegove katastarske parcele, sa ovjerom potpisa i rukopisa kod notara Rakočević Nele iz Tivta, br. OV 2280/2026 od 15.05.2026.god.; kao i Ugovor o zasnivanju prava službenosti prolaza preko k.p.396/4 u korist k.p.396/6 K.O. Lastva, ovjeren kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, UZZ br.289/2021 od 16.04.2021.god.

U toku postupka, podnosilac zahjete je dana 27.10.2026.god. ovom organu dostavio Mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br: UP/I-05-586/2021-6 od 14.10.2026.god., u kojem se između ostalog navodi da je projektno rješenje koncipirano arhitektonski i urbanistički korektno, te da je moguće pristupiti daljoj razradi projektne dokumentacije.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 500 K.O. Lastva – Izvod od 27.10.2026.god. upisana k.p.396/6 kao pašnjak 1.klase površine 641m², u svojini Četković Iva, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.396/6 K.O. Lastva**, ukupne površine **641m²**, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema Planu, predmetna lokacija se nalazi u zoni sa namjenom **industrija i proizvodnja (IP)**, u odmaku 1000+m (van cezure).

Površine za industriju i proizvodnju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju privrede, koja nije dozvoljena u drugim područjima.

Na ovim površinama mogu se planirati:

- 1) privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri;
- 2) servisne zone;
- 3) slobodne zone, bescarinske zone i skladišta;
- 4) objekti i mreže infrastrukture;
- 5) komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava;
- 6) stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice);
- 7) **objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;**
- 8) **smještajni** i zdravstveni objekti, dječji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe;
- 9) parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih posjetilaca).

Shodno Planu, za predmetnu lokaciju su zadati sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **0,5**
(Maksimalna zauzetost parcele: **320,50m²**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **1,20**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **769,20 m²**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1** (prema UTU)
uz mogućnost izgradnje podruma.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele: 25%-30%

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

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

proizvodnja (na 1000m²) – **14 parking mjesta**

(lokalni uslovi- minimalno 5pm – maksimalno 18pm)

poslovanje (na 1000m²) – **21 parking mjesto**

(lokalni uslovi- minimalno 8pm – maksimalno 29pm)

Vertikalni gabarit:

Maksimalna visina objekta – **12m**.

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta.

-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.

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

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

-za hotelske podzemne etaže – garaže i tehničke prostorije do 3,5m;

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

-za poslovne i hotelske javne etaže do 4,5m;

-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 ovim planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekta, no ne 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 predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta (sa

poslovnim prostorom u prizemlju i smještajnim jedinicama na spratu), spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **237,98m²**, ostvarene površine zauzetosti **124,67m²**, ostvarenog indeksa izgrađenosti **0,37**, i ostvarenog indeksa zauzetosti **0,19**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija, osim prema k.p.396/1 K.O. Lastva, u skladu sa navedenom saglasnošću susjeda. Projektom su predviđena **4** parking mjesta na otvorenom, dok površina zelenila iznosi **337,10m²** (cca 52%). Na osnovu izloženog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.396/6 K.O. Lastva, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "VTC" d.o.o. Herceg Novi, sa elektronskim potpisom od 23.06.2026.god. u 22:06:41+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, 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