



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-10-333/23-1843-5

Kotor, 25.12.2023.godine

Za: **adv. mr Boris Bodirola**  
Sava Ilića br.4, TC „Solemar“, Igalo

(za Držić Miloša, „KF Luxembourg“ S.A.R.L., Rahmqvist Leif Erik-a,  
„Real & HT Invest“ Limited, „Dimix“ d.o.o. Beograd  
i „Ansal Steel“ d.o.o. Beograd, po punomoćju)

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2 i 3 na lokaciji koju čine k.p.1664/3, k.p.1661, k.p.1665, k.p.1666/1, k.p.1666/3, k.p.1667/1, k.p.1668/1, k.p.1668/7 i k.p.1668/8 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-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-10-333/23-1843-5

Kotor, 25.12.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnjetom od strane Držić Miloša, „KF Luxembourg“ S.A.R.L., Rahmqvist Leif Erik-a, „Real & HT Invest“ Limited, „Dimix“ d.o.o.Beograd i „Ansal Steel“ d.o.o. Beograd, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2 i 3 na lokaciji koju čine k.p.1664/3, k.p.1661, k.p.1665, k.p.1666/1, k.p.1666/3, k.p.1667/1, k.p.1668/1, k.p.1668/7 i k.p.1668/8 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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** Držić Milošu, „KF Luxembourg“ S.A.R.L., Rahmqvist Leif Erik-u, „Real & HT Invest“ Limited, „Dimix“ d.o.o.Beograd i „Ansal Steel“ d.o.o. Beograd **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2 i 3 na lokaciji koju čine k.p.1664/3, k.p.1661, k.p.1665, k.p.1666/1, k.p.1666/3, k.p.1667/1, k.p.1668/1, k.p.1668/7 i k.p.1668/8 K.O. Dobrota I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "SBCC" d.o.o. Cetinje sa elektronskim potpisom od 24.11.2023.god. u smislu usaglašenosti istog sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) prema navedenom planskom dokumentu.

## Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/23-1843 od 01.08.2023. godine, ovom organu se obratila Jovana Leovac - Perović, izvršni direktor „SBCC“ d.o.o. Cetinje, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2 i 3 na lokaciji koju čine k.p.1664/3, k.p.1661, k.p.1665, k.p.1666/1, k.p.1666/3, k.p.1667/1, k.p.1668/1, k.p.1668/7 i k.p.1668/8 K.O. Dobrota I u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane navedenog privrednog društva. U dopuni dokumentacije, priložena su punomoćja na ime adv. mr Borisa Bodiroke data od strane svih stranaka u postupku, kao i dokazi koji upućuju na činjenicu da su sve stranke upoznate i saglasne sa predmetnim zahtjevom podnjetim od strane „SBCC“ d.o.o. Cetinje.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ – br.64/17, 44/18, 063/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisano je da

glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog Zakona propisano da se poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju (član 215 stav 2 citiranog zakona).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dopunjeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/22-18130 od 28.12.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Elaborat parcelacije br.48/23 od 01.07.2023.god. izrađen od strane „Geobiro“ d.o.o. Herceg Novi, kojim se vrši promjena – parcelacija k.p.1667 na k.p.1667/1 (ulazi u obuhvat lokacije) i k.p.1667/2, kao i parcelacija k.p.1668/4 na k.p.1668/4 umanjene površine i k.p.1668/8 (ulazi u obuhvat lokacije); Zapis o potvrdi privatne isprave – „Ugovora o zajedničkoj – ortačkoj gradnji“ ovjeren kod notara Knežević Verice iz Kotora, sa oznakom UZZ 650/2017 od 03.10.2017.god., zaključen između Ulagača zemljišta 1 – Drizić Miloša, Ulagača zemljišta 2 – „KF Luxembourg“ S.A.R.L., Ulagača zemljišta 3 - Rahmqvist Leif Erik-a, Ulagača zemljišta 4 - „Real & HT Invest“ Limited, i Ulagača kapitala - „Dimix“ d.o.o. Beograd. U dopuni dokumentacije dostavljen je Anex br.3 prethodno navedenog Ugovora - UZZ 888/2023 od 27.11.2023.god. ovjeren kod notara Knežević Verice, kojim se u zajedničku – ortačku gradnju uvodi novi suvlasnik na zemljištu „Ansal Steel“ d.o.o. Beograd (Ulagatelj zemljišta 5), i u kojem se navodi da će ugovorne strane u konačnom regulisati svoje odnose oko raspodjele stambenih jedinica nakon dobijanja Saglasnosti na idejno rješenje, da se svi učesnici u postupku legitimišu kao suinvestitori, i da sve ugovorne strane prenose ovlašćenje za zastupanje na „Dimix“ d.o.o. Beograd. U dopuni zahtjeva takođe je priloženo:

-Punomoćje od 17.03.2017.god. dato od strane Rahmqvist Leif Erik-a na ime Daniele Danilović, ovjereno kod notara Battegay Oscar-a iz Bazela, sa ovjerenim prevodom od strane sudskog tumača za engleski jezik, Petronijević Dragane iz Herceg Novog;

-Punomoćje od 20.03.2017.god. dato od strane „Real & HT Invest“ Limited na ime Daniele Danilović, ovjereno kod službenika za ovjeravanje, Violete Gregorio, Nikozija, Kipar, sa ovjerenim prevodom od strane sudskog tumača za engleski jezik, Petronijević Dragane;

-Zamjeničko Punomoćje od 25.09.2023. kojim Daniela Danilović ovlašćuje adv. mr Borisa Bodiropu za zastupanje pred ovim organom u svojstvu generalnog punomoćnika Leifa Erika Rahmqvista iz Švedske i „Real & HT Invest“ Limited sa Kipra;

-Punomoćje UZZ br.199/2017 od 21.03.2017.god. ovjereno kod notara Marić Tamare iz Herceg Novog, kojim „KF Luxembourg“ S.A.R.L., zastupan po punomoćniku Hildebrandt Claus-u Henrik-u, prenosi sva ovlašćenja (osim prodaje nepokretnosti upisanih u LN 787) na mr Borisa Bodiropu;

-Punomoćje za zastupanje od 22.08.2023.god. dato od strane Drizić Miloša na ime adv. Mr Borisa Bodiropu;

- Punomoćje za zastupanje od 20.02.2018.god. dato od strane „Ansal Steel“ d.o.o. Beograd na ime adv. Mr Borisa Bodiroke;
- Punomoćje za zastupanje od 28.09.2017.god. dato od strane Lakićević Dragana, zakonskog zastupnika „Dimix“ d.o.o. Beograd, na ime mr Borisa Bodiroke, sa potvrdom isprave od strane Javnog beležnika, Radikić Vladana, Beograd, Zemun;

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, od 16.11.2023.god. i 25.12.2023., utvrđuje se sljedeće:

-da je da je u LN 787 K.O. Dobrota I upisana k.p.1661 kao građevinska parcela površine 360m<sup>2</sup>, sa porodičnom stambenom zgradom br.1 površine 54m<sup>2</sup>, sa pomoćnom zgradom br.2 površine 28m<sup>2</sup>, sa pomoćnom zgradom br.3 površine 30m<sup>2</sup>, sa pomoćnom zgradom br.4 površine 9m<sup>2</sup> i sa pomoćnom zgradom br.5 površine 6m<sup>2</sup>, da je u isti LN upisana k.p.1664/3 kao građevinska parcela površine 241m<sup>2</sup>, k.p.1665 kao građevinska parcela površine 266m<sup>2</sup>, k.p.1666/1 kao građevinska parcela površine 434m<sup>2</sup>, k.p.1666/3 kao građevinska parcela površine 15m<sup>2</sup>, k.p.1667/1 kao građevinska parcela površine 139m<sup>2</sup>, k.p.1668/1 kao građevinska parcela površine 471m<sup>2</sup>, k.p.1668/7 kao građevinska parcela površine 107m<sup>2</sup>, i k.p.1668/8 kao građevinska parcela površine 37m<sup>2</sup>. Prema podacima iz Lista nepokretnosti, navedene parcele su u sukorišćenju „Ansal Steel“ d.o.o. Beograd u obimu prava od 2/15, Rahmqvist Leif Erik-a u obimu prava od 1333/5000, „Real & HT Invest“ Limited u obimu prava od 667/2500, Drzić Miloša u obimu prava od 1/15, i „KF Luxembourg“ S.A.R.L. u obimu prava od 1333/5000.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Projektom je predviđeno rušenje postojećih objekata na predmetnoj lokaciji, i izgradnja tri stambena objekta. Predmetna lokacija obuhvata k.p.1664/3, k.p.1661, k.p.1665, k.p.1666/1, k.p.1666/3, k.p.1667/1, k.p.1668/1, k.p.1668/7 i k.p.1668/8 K.O. Dobrota I, ukupne površine 2197m<sup>2</sup>, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U Rješenju o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-1088/2022-5 od 16.12.2022.god. izdatom od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, postavljen je uslov da se na k.p.1664/3 K.O. Dobrota I predvidi očuvanje terasastih obradivih površina, pa na ovom dijelu lokacije projektom nije predviđena izgradnja objekata.

Prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju sa namjenom stanovanje u odmaku 100-1000m (van censure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **iz:0,35**  
(Maksimalna zauzetost: **768,95m<sup>2</sup>**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii:1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **2197,0m<sup>2</sup>**
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk**  
uz mogućnost izgradnje podruma.

-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.

**Vertikalni gabarit** objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

Za spratnost **P+1+Pk** maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran+ 1 etaža ili prizemlje+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.

**Horizontalni gabarit:**

PUP-om Kotora za užu zonu UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na **24m** za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8m. Navedenu pauzu po mogućstvu koristiti za sadnju visokog zelenila.

**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.

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.

U navedenom planskom dokumentu date 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.

Preporučene boje RAL

9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.“

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, na osnovu datih podataka, konstatuje se da su na predmetnoj lokaciji projektovani: stambeni objekat 1 spratnosti **Po+P+1**, bruto građevinske površine **493,30m<sup>2</sup>**, površine gabarita **247,40m<sup>2</sup>**; stambeni objekat 2 spratnosti **Po+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **696,60m<sup>2</sup>**, površine gabarita **249,90m<sup>2</sup>**; i stambeni objekat 3 spratnosti **Po+P+1+Ps**, bruto građevinske površine **696,60m<sup>2</sup>**, površine gabarita **249,90m<sup>2</sup>**. Shodno tome, ukupna bruto građevinska površina objekata na predmetnoj lokaciji iznosi **1886,50m<sup>2</sup>** (bez garaže u podrumu koja prema PUP-u opštine Kotor ne ulazi u obračun BRGP), ukupna površina zauzetosti je **747,20m<sup>2</sup>**, ukupni ostvareni indeks izgrađenosti je **0,85**, a ostvareni indeks zauzetosti **0,34**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu prethodno navedenog, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata 1, 2 i 3 na lokaciji koju čine k.p.1664/3, k.p.1661, k.p.1665 i k.p.1666/1, k.p.1666/3, k.p.1667/1, k.p.1668/1, k.p.1668/7 i k.p.1668/8 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „SBCC“ d.o.o. Cetinje sa elektronskim potpisom od 24.11.2023.god., **usaglašeno** sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekata koje propisuje planski dokument, kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), na osnovu čega je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

#### 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 5,00 Eur-a administrativne takse.

v.d. Glavnog gradskog  
arhitekta

  
Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. adv. mr Borisu Bodiropi (za Držić Miloša), Sava Ilića br.4, TC „Solemar“, Igalo
2. adv. mr Borisu Bodiropi (za „KF Luxembourg“ SARL), Sava Ilića br.4, TC „Solemar“, Igalo
3. adv. mr Borisu Bodiropi (za Rahmqvist Leif Erik-a), Sava Ilića br.4, TC „Solemar“, Igalo
4. adv. mr Borisu Bodiropi (za „Real & HT Invest“ LTD), Sava Ilića br.4, TC „Solemar“, Igalo
5. adv. mr Borisu Bodiropi (za „Dimix“ d.o.o. Beograd), Sava Ilića br.4, TC „Solemar“, Igalo
6. adv. mr Borisu Bodiropi (za „Ansal Steel“ d.o.o. Beograd), Sava Ilića br.4, TC „Solemar“, Igalo
7. U spise predmeta
8. a/a