



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-10-333/23-2952-3

Kotor, 30.04.2024.godine

Za: **Miloš Arsić**  
„Ars Intertrade“ d.o.o. Tivat  
Trg od kulture 3B, Tivat

**Miloš Arsić**  
(za Knežević Nikolu, po ovlaštenju datom u ugovoru)  
Trg od kulture 3B, Tivat

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.436/4, k.p.436/5, k.p.436/6 i k.p.437/1 K.O. Muo 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-10-333/23-2952-3

Kotor, 30.04.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Arsić Miloša u ime „Ars Intertrade“ d.o.o. Tivat, i u ime Knežević Nikole, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A, B, C i D na lokaciji koju čine k.p.436/4, k.p.436/5, k.p.436/6 i k.p.437/1 K.O. Muo 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** „Ars Intertrade“ d.o.o. Tivat i Knežević Nikoli **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A, B, C i D na lokaciji koju čine k.p.436/4, k.p.436/5, k.p.436/6 i k.p.437/1 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „ARHICON“ d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 09.04.2024.god. u 12:51:39 +02'00', 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-10-333/23-2952 od 27.11.2023. godine, ovom organu se obratio Arsić Miloš u ime „Ars Intertrade“ d.o.o. Tivat, i u ime Knežević Nikole po ovlaštenju datom u Ugovoru o zajedničkoj gradnji, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.436/4, k.p.436/5, k.p.436/6 i k.p.437/1 K.O. Muo I u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

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 između ostalog priloženi: Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-8202 od 02.11.2021.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); Saglasnost data od strane Perović Dušana, vlasnika k.p.436/4, k.p.436/5 i k.p.436/6 K.O. Muo I, da „Ars Intertrade“ d.o.o. Tivat može graditi objekte na navedenim parcelama, i da pribavlja svu potrebnu dokumentaciju u tom cilju, sa ovjerom potpisa br. OV-4300/2023 od 17.11.2023.god. kod notara Kaščelan Branke iz Kotora; Saglasnost data od strane Knežević Nikole, vlasnika k.p.437/1 i k.p.437/4 K.O. Muo I, uz saglasnost Knežević Marine, da „Ars Intertrade“ d.o.o. Tivat može graditi objekte na navedenim parcelama, i da pribavlja svu potrebnu dokumentaciju u tom cilju, sa ovjerom potpisa br. OV-4301/2023 od 17.11.2023.god. kod notara Kaščelan Branke; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br. 2708/2023 od 19.10.2023.god. ovjeren kod notara Kaščelan Branke, zaključen između Knežević Nikole i „Ars Intertrade“ d.o.o. Tivat, uz saglasnost bračnog druga – Knežević Marine, u vezi zajedničke izgradnje objekta na k.p.437/1 K.O. Muo I; Ugovor o prodaji UZZ br. 2620/2023 od 10.10.2023.god. ovjeren kod notara Kaščelan Branke, zaključen između Perović Dušana i „Ars Intertrade“ d.o.o. Tivat o kupoprodaji k.p.436/4, k.p.436/5 i k.p.436/6 K.O. Muo I; kao i Tumačenje Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor po pitanju uslova za povučenu etažu, dato od strane rukovodioca izrade plana / odgovornog planera, Krekić Mladena, od 08.11.2023.god.

U dopuni dokumentacije dostavljena je kopija ovjerenog Elaborata parcelacije br. 525/22 od 02.11.2022.god. geodetske organizacije „Navstar 7“ d.o.o. Nikšić, na osnovu kojeg je izvršena parcelacija i promjena načina korišćenja k.p.436/4, k.p.436/5, k.p.436/6 i k.p.437/1, pri čemu je od k.p.436/4 površine 1300m<sup>2</sup> nastala k.p.436/4 površine 703m<sup>2</sup> i k.p.436/7 površine 597m<sup>2</sup>, a od k.p.437/1 površine 1458m<sup>2</sup> nastala je k.p.437/1 površine 1371m<sup>2</sup> i k.p.437/4 površine 87m<sup>2</sup>.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u katastarskom operatu sprovedena parcelacija prema navedenom Elaboratu parcelacije, te da je u LN 156 K.O. Muo I – Prepis od 28.02.2024.god. upisana k.p.436/4 kao građevinska parcela površine 703m<sup>2</sup>, k.p.436/5 kao građevinska parcela površine 348m<sup>2</sup> i k.p.436/6 kao građevinska parcela površine 134m<sup>2</sup>, u svojini Perović Dušana, bez tereta i ograničenja, kao i da je u LN 253 - Prepis od 28.02.2024.god. upisana k.p.437/1 kao građevinska parcela površine 1371m<sup>2</sup>, u svojini Knežević Nikole, sa Zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ br.2708/2023 od 19.10.2023.god.

U dopuni zahtjeva dostavljeno je Rješenje br. 919-106-UPI-3714/23 od 24.04.2024.god. izdato od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, kojim se dozvoljava promjena upisa u katastarskom operatu K.O. Muo I, na kat.parc. 436/4, 436/5 i 436/6 u obimu prava 1/1 svojina u „B“ listu u l.n.br.156, upisane na ime Perović (Simo) Dušan, na kat.parc. br. 436/4, 436/5, 436/6, u obimu prava 1/1 svojina u „B“ listu l.n.br. „NOV“ K.O. Muo I upisuje se „Ars Intertrade“ d.o.o. Tivat, a na osnovu notarskog zapisa o kupoprodaji UZZ br.2620/2023 od 10.10.2023.god. ovjerenog kod notara Kaščelan Branke iz Kotora.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.436/4 (nastala parcelacijom k.p.436/4), k.p.436/5, k.p.436/6 i k.p.437/1 (nastala parcelacijom k.p.437/1) K.O. Muo I, ukupne površine **2556m<sup>2</sup>**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG “ –br. 95/20). Prema urbanističko-tehničkim uslovima, shodno navedenom planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju sa namjenom stanovanje koja se dijelom nalazi u odmaku 0-100m, a dijelom u odmaku 100-1000m, van cezure, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

**za dio lokacije u odmaku 0-100m (površine 1495,80m<sup>2</sup>):**

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz:0,30**  
(Maksimalna zauzetost: **448,75m<sup>2</sup>**)  
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii:0,80**  
-Bruto građevinska površina: **1196,65m<sup>2</sup>**

**za dio lokacije u odmaku 100-1000m (površine 1060,20m<sup>2</sup>):**

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz:0,35**  
(Maksimalna zauzetost: **371,10m<sup>2</sup>**)  
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii:1,0**  
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **1060,20m<sup>2</sup>**

**Kumulativni parametri:**

Maksimalna zauzetost: **819,85m<sup>2</sup>**  
-Ukupna bruto građevinska površina objekta (max BRGP): **2256,85m<sup>2</sup>**  
-Maksimalna spratnost objekta: **P+1+Pk (maksimalno tri vidljive etaže)**  
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. suterent+ 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.

Podzemna građevinska linija (GLO) 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.

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 projektovana 4 stambena objekta, i to:

- **objekat A**, spratnosti **Po+P+1+Ps**, površine gabarita **165,70m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **471,12m<sup>2</sup>**;



- **objekat B**, spratnosti **P+1+Ps**, površine gabarita **186,53m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **533,33m<sup>2</sup>**;
- **objekat C**, spratnosti **P+1+Ps**, površine gabarita **186,53m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **533,33m<sup>2</sup>**;
- **objekat D**, spratnosti **Po+P+1+Ps**, površine gabarita **183,65m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **492,01m<sup>2</sup>**;

Ukupna BRGP objekata **A, B, C i D** iznosi **2029,79m<sup>2</sup>**.

Ukupna površina galerija (veza između objekata) iznosi: **88,75m<sup>2</sup>**.

Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina svih objekata na predmetnoj lokaciji (računajući i galerije između njih) iznosi **2118,54m<sup>2</sup>** (bez garaža u podrumu koje po PUP-u opštine Kotor ne ulaze u obračun BRGP), ukupna ostvarena površina zauzetosti je **811,16m<sup>2</sup>**, ostvareni indeks izgrađenosti **0,83**, i ostvareni indeks zauzetosti **0,32**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu prethodno navedenih podataka, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Prilikom razmatranja idejnog rješenja, uvaženo je tumačenje plana od strane rukovodioca izrade plana / odgovornog planera, Krekić Mladena, od 08.11.2023.god., u kojem se navodi da povučena etaža može biti povučena sa više ili samo sa jedne strane (prednje fasade), i da se 80% površine donje etaže odnosi na volumen poslednje etaže, a da preostalih 20% mogu da budu prohodne ili krovne terase.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A, B, C i D na lokaciji koju čine k.p.436/4 (nastala parcelacijom k.p.436/4), k.p.436/5, k.p.436/6 i k.p.437/1 (nastala parcelacijom k.p.437/1) K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „ARHICON“ d.o.o. Podgorica sa elektronskim potpisom od 09.04.2024.god. u 12:51:39 +02'00', **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. Arsić Milošu  
za „Ars Intertrade“ d.o.o. Tivat  
Trg od kulture 3B, Tivat
2. Arsić Milošu (za Knežević Nikolu, po ovlaštenju datom u ugovoru)  
Trg od kulture 3B, Tivat
3. U spise predmeta
4. a/a