



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-10-333/24-299-7

Kotor, 24.09.2024.godine

Za:

[REDACTED]  
(za „Black Mountain Investments“ d.o.o. Tivat, po punomoćju)  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se Rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata C1, C2, C3 i C4 na lokaciji koju čine k.p.184/1, k.p.184/2, k.p.184/3, k.p.184/5, k.p.184/6, k.p.184/7, k.p.184/8, k.p.184/10 i k.p. 182/1 K.O. Prčanj 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*

Senka Lazarević, d.l.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-10-333/24-299-2

Kotor, 24.09.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane „Black Mountain Investments“ d.o.o. Tivat preko punomoćnika, [REDACTED], za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata C1, C2, C3 i C4 na lokaciji koju čine k.p.184/1, k.p.184/2, k.p.184/3, k.p.184/5, k.p.184/6, k.p.184/7, k.p.184/8, k.p.184/10 i k.p. 182/1 K.O. Prčanj 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** „Black Mountain Investments“ d.o.o. Tivat **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata C1, C2, C3 i C4 na lokaciji koju čine k.p.184/1, k.p.184/2, k.p.184/3, k.p.184/5, k.p.184/6, k.p.184/7, k.p.184/8, k.p.184/10 i k.p. 182/1 K.O. Prčanj I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "BUSINESSART" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 19.09.2024.god. u 12:14:25+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-10-333/24-299 od 23.02.2024. godine, ovom organu se obratilo „Black Mountain Investments“ d.o.o. Tivat preko punomoćnika, [REDACTED], sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata C1, C2, C3 i C4 na lokaciji koju čine k.p.184/1, k.p.184/2, k.p.184/3, k.p.184/5, k.p.184/6, k.p.184/7, k.p.184/8, k.p.184/10 i k.p. 182/1 K.O. Prčanj I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Uz zahtjev je priloženo Punomoćje za zastupanje dato od strane Ward Amra-e, ovlašćenog zastupnika „Black Mountain Investments“ d.o.o. Tivat, na ime [REDACTED], od 29.01.2024.god.

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. 03-333/20-14445-1 od 07.08.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20); Tehnička ocjena ICOMOS (Međunarodnog savjeta za spomenike i lokalitete) od septembra 2022.god.; Rješenje o ispravci greške u UTU – br.UP/I 03-333/20-14445-2 od 02.06.2024.god.; Elaborat parcelacije geodetske organizacije „GEOGRID“ d.o.o. Tivat, br. 73/24 od 10.07.2024.god.; kao i Službena konstatacija (Izjava o tačnoj lokaciji planiranog objekta) iste geodetske organizacije od 08.09.2024.god.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je shodno urbanističko-tehničkim uslovima u katastarskom operatu sprovedena parcelacija k.p.182, k.p.184/2 i k.p.184/10 K.O. Prčanj I, te da je u LN 95 K.O. Prčanj I – Izvod od 24.09.2024.god. upisana k.p.184/1 kao voćnjak 2.klase površine 1319m<sup>2</sup>, k.p.184/2 kao građevinska parcela površine 733m<sup>2</sup>, k.p.184/3 kao dvorište površine 52m<sup>2</sup>, k.p.184/5 kao građevinska parcela površine 3m<sup>2</sup>, k.p.184/6 kao ruševina porodične stambene zgrade površine 165m<sup>2</sup>, k.p.184/7 kao voćnjak 2.klase površine 284m<sup>2</sup>, k.p.184/8 kao voćnjak 2.klase površine 194m<sup>2</sup> i k.p.184/10 kao voćnjak 2.klase površine 1126m<sup>2</sup>, sve u svojini „Black Mountain Investments“ d.o.o., bez tereta i ograničenja. Takođe se utvrđuje da je u LN 207 K.O. Prčanj I – Izvod od 20.08.2024.god. upisana k.p.182/1 dijelom kao dvorište površine 500m<sup>2</sup>, dijelom kao građevinska parcela površine 181m<sup>2</sup>, sa porodičnom stambenom zgradom površine 113m<sup>2</sup> i sa pomoćnom zgradom površine 16m<sup>2</sup>, u svojini „Black Mountain Investments“ d.o.o., bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine k.p.184/1, k.p.184/2, k.p.184/3, k.p.184/5, k.p.184/6, k.p.184/7, k.p.184/8, k.p.184/10 i k.p. 182/1 K.O. Prčanj I (od kojih je k.p.182/1 nastala parcelacijom k.p.182, k.p.184/2 nastala parcelacijom-umanjenjem k.p.184/2 i k.p.184/10 nastala parcelacijom-umanjenjem k.p.184/10), ukupne površine **4686m<sup>2</sup>**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Shodno Planu, za predmetnu lokaciju koja se nalazi u zoni sa namjenom stanovanje u odmaku 100-1000m (van cezure) zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: 0,35**
- (Maksimalna zauzetost parcele: **1640,10m<sup>2</sup>**)
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: 1,0**
- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **4686,0m<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. suterena+ 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 (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.

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 i priložene Izjave projektanta, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđeno uklanjanje postojećih objekata, i izgradnja 4 stambena objekta:

- **“vila C1”** spratnosti **P+1**, površine gabarita **240,74m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **392,80m<sup>2</sup>**;

- **“vila C2”** spratnosti **P+1**, površine gabarita **198,76m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **348,0m<sup>2</sup>**;

- **“vila C3”** spratnosti **P+1**, površine gabarita **198,76m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **348,0m<sup>2</sup>**;

- **“vila C4”** spratnosti **P+1**, površine gabarita **240,74m<sup>2</sup>**, bruto građevinske površine **392,80m<sup>2</sup>**;

Shodno izloženim podacima, ukupna bruto građevinska površina svih planiranih objekata na predmetnoj lokaciji iznosi **1481,60m<sup>2</sup>**, ostvareni indeks izgrađenosti je **0,32**, i ostvareni indeks zauzetosti **0,19**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu prethodno navedenih podataka, konstatuje se da su ispoštovani zadati urbanistički parametri.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata C1, C2, C3 i C4 na lokaciji koju čine k.p.184/1, k.p.184/2, k.p.184/3, k.p.184/5, k.p.184/6, k.p.184/7, k.p.184/8, k.p.184/10 i k.p. 182/1 K.O. Prčanj I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "BUSINESSART" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 19.09.2024.god. u 12:14:25+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*

Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a