



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-6978/5
Podgorica, 06.10.2025. godine

BRIV CONSTRUCTION DOO

KOTOR

Privredna zona bb,
Radanovići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-6978/5
Podgorica, 06.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Briv Construction“ Doo Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Businessart Architecture & urban planning“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.09.2025. godine u 14:06:45 +02'00', za izgradnju kompleksa „industrija i proizvodnja“, na lokaciji koju čine kat.parcele br.77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11 i 77/12 sve KO Privredna zona Opština Kotor u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor,donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „Briv Construction“ DOO Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Businessart Architecture & urban planning“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.09.2025. godine u 14:06:45 +02'00', za izgradnju kompleksa „industrija i proizvodnja“, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11 i 77/12 sve KO Privredna zona Opština Kotor u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-6978/1 od 02.06.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Briv Construction“ Doo Kotor, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Businessart Architecture & urban planning“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.05.2025.godine u 12:45:51 + 02'00', za izgradnju kompleksa „industrija i proizvodnja“, na lokaciji koju čine kat.parcele br.77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11 i 77/12 sve KO Privredna zona Opština Kotor u zahvatu

Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² 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; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat uputio je na sljedeće nedostatke:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje u urbanističko tehničkim uslovima se navodi da sastavni dio UT uslova čini i obavještenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara, te je isto neophodno dostaviti u idejnom rješenju.

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da makasimalna visinska kota objekata u zoni A iznosi 18,80m, u zoni HP 17,00m, dok je visinska kota dijela objekata u zoni B 12,50m, 15,50m i 16,50m. Shodno planskom dokumentu vertikalna regulacija objekata je definisana kroz parametar maksimalne visinske kote objekta, koji iznosi max 12,00m. S tim u vezi, konstatuje se da je prekoračena vertikalna regulacija objekata te je istu neophodno korigovati u skladu sa smjernicama koje su propisane.

Neophodno je dostaviti grafički prilog Šira situacija, koja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati udaljenost građevinske linije od granica sa susjednim parcelama.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva br. 05-332/25-6978/2 od 03.09.2025. godine- dokaz povratnica broj 05-332/25-6978/2 od 03.09.2025. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 05.09.2025. godine.

Aktom broj 05-332/25-6978/4 od 23.09.2025. godine podnosilac zahtjeva je ovom Direktratu dostavio dopunu zahtjeva – idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi i pismeno izjašnjenje. Nakon izvršenog uvida u dostavljenu dopunu, konstatovano je da vertikalna regulacija objekata nije korigovana u skladu sa smjernicama koje su propisane, te se konstatuje da su prekoračen osnovni urbanistički parametri, koji se odnosi na spratnost odnosno visinu objekta, te je Glavni Državni s pozivom na čl. 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 03.09.2025. godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

