



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: 05-332/25-13630/7
Podgorica, 03.03.2026. godine

BOŽOVIĆ MILIVOJ

Kotor

Sveta Vraća br.1/1, stan 9

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

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-13630/7
Podgorica, 03.03.2026. 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 i 92/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Božović Milovoja, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Fa“ Doo Podgorica, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 34/1, 34/3, 35/1, 35/3 i 36 sve KO Lješevići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Milivoju Božoviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio FA“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.03.2026.godine u 09:24:55 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parc. br. 34/1, 34/3, 35/1, 35/3 i 36 sve KO Lješevići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, broj 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 5 467,00m² (planom zadato 5 468,00m²), indeksa izgrađenosti 0,99 (planom zadato 1,00), površine pod objektom 1892,27m² (planom zadato 2 187,20m²); indeksa zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,40); spratnosti P+2 (planom zadato P+2) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-13630/1 od 24.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Božović Milovoj zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Fa“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.10.2025.godine u 09:32:20 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 34/1, 34/3, 35/1, 35/3 i 36 sve KO Lješevići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor,

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) 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; 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/24-1166/6 izdati dana 09.10.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/24-1168/7 izdati dana 09.10.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izmjena urbanističko tehničkih uslova broj 06-333/24-1168/7 od 09.10.2024.godine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br.36 i 35/1 KO Lješevići, prema PUP-u Opštine Kotor br.UP/I-05-329/2024-3 izdato dana 18.09.2024.godine od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Opštine Kotor; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br.35/3, 34/1 i 34/3 KO Lješevići, prema PUP-u Opštine Kotor br.UP/I-05-323/2024-3 izdato dana 18.09.2024.godine od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Opštine Kotor i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno grafičkom prilogu br.07a – *Plan namejne površina* iz PUP-a Opštine Kotor, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja u odmaku 1000+m, van cezura. Kada je PUP Kotora u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. S tim u vezi, shodno Izmjenama Urbanističko-tehničkih uslova broj 06-333/24-1166/6 od 09.10.2024.godine i broj 06-333/24-1168/7 od 09.10.2024.godine, na predmetnoj lokaciji predviđena je izgradnja objekta mješovite namjene. Na površinama mješovite namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta, koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*.

Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu su: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,00 i maksimalna spratnost P+2. Za spratnost P+2 sa kosim krovom maksimalna visina objekta je 13,50m, a visina do vijenca je 15,50m. Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova, koji nisu vidni sa trotoara. Pri izračunavanju urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori za komunalno infrastrukturu opremanje, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupnu BRGP kompleksa.

Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3,00m udaljena

od linije jedinice građevinskog zemljišta. Zadanja i bočna građevinska linija je definisana na 3,00m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda.

Broj parking mjesta se određuje se shodno normativima: za stanovanje - 11PM na 1000m² i za poslovanje - 21PM na 1000m².

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele u okviru stambenih objekata i blokova iznosi 25-30%.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da 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. 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.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO FA“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.03.2026.godine u 09:24:55 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parc. br. 34/1, 34/3, 35/1, 35/3 i 36 sve KO Lješevići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore", broj 95/20), Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 5 467,00m² (planom zadato 5 468,00m²), indeksa izgrađenosti 0,99 (planom zadato 1,00), površine pod objektom 1892,27m² (planom zadato 2 187,20m²); indeksa zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,40); spratnosti P+2 (planom zadato P+2).

Projektovani objekat se sastoji od tri lamele, spratnosti P+2 (visina objekta 11,20). Prizemlje objekta je u funkciji poslovanja, dok su na spratnim etažama predviđene stambene jedinice. Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju. Mirujući saobraćaj je riješen na površinskom parking prostoru u okviru predmetne lokacije i obezbijeđena su 64 parking mjesta, čime je zadovoljen normativ koji se odnosi na parkiranje. Zelene površine na lokaciji zauzimaju 28% od ukupne površine lokacije.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije koncept arhitektonskog rješenja zasnovan je na poštovanju zatečenih uslova kao i planom definisanih parametara. Materijalizacija fasada je predviđena u kombinaciji kamena i demit fasade u bijeloj boji.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva zahtjeva Božović Milivoju na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Fa“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.03.2026.godine u 09:24:55 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 34/1, 34/3, 35/1, 35/3 i 36 sve KO Lješevići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (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).

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

