



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: 05-332/25-12113/6
Podgorica, 28.11.2025. godine

BRAĆA MAGUD GRBALJ DOO

KOTOR

Radanovići bb

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



Broj: 05-332/25-12113/6
Podgorica, 28.11.2025. 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 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 „BRAČA MAGUD GRBALJ“ Doo Kotor, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „FATIMA-ING“ Doo Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parcela br.170 KO Pobrđe u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „BRAČA MAGUD GRBALJ“ Doo Kotor, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „FATIMA-ING“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.11.2025. godine u 13:48:56 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parcela br.170 KO Pobrđe u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekata--nadzemno 4448,92m² (planom propisano nadzemno 4450,00 m²); indeks izgrađenosti – 1,0 (planom propisano 1,0); indeks zauzetosti - 0,34 (planom propisano 0,40); spratnost objekta (G)+P+2 (planom propisano P+2 i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-12113/1 od 01.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BRAČA MAGUD GRBALJ“ Doo Kotor, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Oliver Ing“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.08.2025.godine u 11:06:01 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele br.170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe 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 obavezno 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: 06-333/24-11151/8 izdati dana 20.01.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Elaborat geodetskih radova po DUP-u br.2623/25 ovjeren od strane Uprave za nekretnine dana 06.10.2025.godine; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, na lokaciji koju čini katastarska parcela br.170 KO Pobrđe, predviđena je mješovita namjena (MN). Predmetna katastarska parcela nalazi se u Južnom region, u planskoj cjelini-zona 4, u okviru planske jedinice Pobrđe. Shodno grafičkom prilogu plana *br.7a-Plan namjene površina*, parcela se nalazi u zoni naselja u odmaku od 1000+, van censure. Kada je PUP u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: stanovanje, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva, kulture, sporta i rekreacije i td.

U zoni sa kategorijom 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*. Navedena namjena je prikazana u naseljima (GUR-a), odnosno u naseljima (PUP-a) za koje je data mogućnost odabira i realizacije ovih investicionih aktivnosti u zavisnosti od potreba korisnika prostora.

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.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pijacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. Takođe, 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. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;

- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;

- za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;

- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

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).

Nakon parcelacije po planskom dokumentu, (Elaborat parcelacije br.152/25 od 26.06 2025.godine, ovjeren od Uprave za nekretnine 02.07.2025.godine), predmetna lokacija u potpunosti odgovara kat.parc.br 170 KO Pobrđe, koja je nastala spajanjem kat.parcela broj 170, 171/2 i 172/2. Ukupna površina građevinske lokacije je 4.450,00 m² kako je navedeno u UT uslovima i LN 198.

Pristup lokaciji za izgradnju obezbijeđen je pravom službenosti prolaza preko katastarske parcele br.171/3 koja je upisana u list nepokretnosti broj 198 KO Pobrđe i vlasništvo je investitora „Braća Mgud Grbalj”doo, do lokalne dvosmjerne saobraćajnice označene kao k.p393/1, upisane kao vlasništvo Crna Gorasvojina 1/1, korišćenje opština Kotor 1/1. Investitor naglašava da su kat.parcele sa istočne strane prilaznog puta (kp 171/3) i lokacije za građenje, znači kat.e parcele br. 171/1, 172/3, kao i kat. parcele br. 172/1 u vlasništvu investitora „Braća Magud Grbalj”. S tim u vezi, investitor navodi da se pristupni put preko parcele 171/3 bez problema može proširiti i napraviti adekvatan, kvalitetniji prilaz lokaciji i za pješake kao i za vozila.

Idejnim rješenjem projektovana su četiri objekta tj. četiri lamele ukupne BRGP 7.463,70 m². Od toga BRGP od 4.448,92 m² čini nadzemni dio objekata, a i 3.014,78 m² bruto površine čine garaže. Detaljan pregled površina dat je u numeričkoj dokumentaciji idejnog rješenja.

Slobodnostojeći objekti (4 lamele) pozicionirane su u okviru zone gradnje koja je oivičena građevinskom linijom GL1 i GL2 na predmetnoj lokaciji, postavljena na 3 m od ivice lokacije. Podzemna etaža, namjenjena za parkiranje-garažiranje vozila, predviđena je u okviru podzemne građevinske linije GI 0. Kako plan propisuje, moguće je graditi podzemne djelove objekta koji zauzimaju veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija može da se nađe na regulacionoj liniji.

Predviđene su dvije prilazne rampe i dva ulaza u garažu budući da je ista podijeljena u dvije funkcionalne saobraćajne cjeline. Planskim dokumentom neopodan broj parking mjesta obračunava se prema parametru: za stanovanje na 1000 m²-11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); za poslovanje na 1000 m²-21 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm). Idejnim rješenjem je projektovano 82PM u gražama, dok je na parteru predviđeno još 3 PM, što je u skladu sa zadatim normativima.

U urbanističko-tehničkim uslovima data je visina za stambene garaže do 3.0m. Kako planirana garaža pripada kategoriji velikih garaža koje je neophodno opremiti instacijama za

ventilaciju, odimljavanje kao i sprinkler instalaciju, projektant je primijenio parametar predviđen za hotelske podzemne garaže do 3.50 m, kako bi prethodno bili moguće ostaviti.

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja dominantno stambenih, kao i prodajno poslovnih kapaciteta, što odgovara namjeni prema planskom dokumentu. Spratnost objekata (Lamele) je Po+P+2. Stambeni kapaciteti je raspoređen na sljedeći način: 55 stambenih jedinica, od toga 45 jednosobnih i 10 jednoiposobnih stanova koji su predviđeni na spratovima planiranih objekata, kao i na dijelu prizemne etaže. U prizemju objekata koji su orijentisani ka središnjem prostoru između objekata planirani su poslovno-prodajni prostori, 9 poslovnih prostora smještenih u 4 Lamele.

Arhitektonsko oblikovanje prilagođeno je namjeni objekata i strukturama u neposrednom okruženju, pri čemu se vodilo računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti topografiji i klimatskim uslovima. Uzevši u obzir preporuke iz konzervatorskih uslova da se postavi više objekata tradicionalnih gabarita umjesto jednog, primijenjeno je arhitektonsko rješenje koje postiže efekat da objekti djeluju kao kuće u nizu koje formiraju ove lamele, koje imaju strukturu, proporcije, volumene, međusobne odnose pouzoru na tradicionalnu arhitektonku prostornu matricu. Krov je dvovodan sa blagim nagibom krovnih ravni od 21°. Kao krovni pokrivač predviđen je crijep.

Osim navedenog, za predmetnu lokaciju potrebno je obezbijediti 25-30% zelenila prema smjernicama iz UT. Idejnim rješenjem, a na osnovu grafičkih priloga, projektovano je 31% zelenila.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekata mješovite namjene (G)+P+2, na lokaciji koju čini kat. parcela br.170 KO Pobrđe, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor ("Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, projektovano od strane „FATIMA-ING“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.11.2025. godine u 13:48:56 + 01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekata-nadzemno 4448,92m² (planom propisano nadzemno 4450,00 m²); indeks izgrađenosti – 1,0 (planom propisano 1,0); indeks zauzetosti - 0,34 (planom propisano 0,40); spratnost objekta (G)+P+2 (planom propisano P+2 i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz idejno rješenje dostavljena je Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima, Izjava ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranih objekata i saobraćajnom pristupu i Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Prilaz predmetnoj lokaciji obezbijeđen je prema službenosti prolaza preko katastarske parcele broj 171/3, upisana u list nepokretnosti broj 198 KO Pobrđe, vlasništvo Braća Magud doo, čija širina iznosi 4,0m, do lokalne dvosmjerne saobraćajnice označene kao kp 393/1, upisana u list nepokretnosti broj 940 KO Pobrđe, vlasništvo CG-svojina 1/1, Opština Kotor-korišćenje 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „BRAĆA MAGUD GRBALJ“ Doo Kotor, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „FATIMA-ING“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.11.2025. godine u 13:48:56 + 01'00', za izgradnju objekata mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parcela br.170 KO Pobrđe 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 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).

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

