



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-12542/4
Podgorica, 11.12.2025. godine

"SUN POWER" DOO

KOTOR
Tržni centar „Butiko“ Radanovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.12.11
13:05:43 +01:00

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-12542/4
Podgorica, 11.12.2025. 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 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „SUN POWER“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „GOLDEN PROJECT“ DOO Podgorica, za dogradnju poslovnog objekta P+2, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 79 K.O. Lješevići, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 95/20“), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „SUN POWER“ DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „GOLDEN PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.11.2025.godine u 13:27:25 +01'00', za dogradnju poslovnog objekta P+2, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 79 K.O. Lješevići, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 95/20“), Opština Kotor, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 20.368,58 m² (planom propisano 23.571,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,86 (planom propisano 1,00); indeks zauzetosti - 0,38 (planom propisano 0,40); spratnost objekta P+2 (planom propisano P+2) 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-12542/1 od 07.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „SUN POWER“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „GOLDEN PROJECT“ DOO Podgorica, za dogradnju poslovnog objekta P+2, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 79 K.O. Lješevići, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 95/20“), Opština Kotor.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja 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); 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 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), 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 – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; 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:

Planskim dokumentom Prostorno-urbanistički plan Oštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 95/20”), Opština Kotor, na predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 79 K.O. Lješevići, nalazi se u površini naselja (N). Na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: stanovanja, centralnih funkcija, turizma, mješovite namjene, kulture, sporta i rekreacije i td.

U zoni sa ovom 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.

Planom određene zone centralnih djelatnosti su građevinske zone unutar kojih je dozvoljena izgradnja centralnih institucija privrede, uprave i kulture, odnosno komercijalnih sadržaja i poslovnih objekata sa trgovinom kao dominantnom funkcijom, poslovno-proizvodnih objekata (manje proizvodne jedinice do 0.5ha), poslovno skladišnih objekata, poslovno-proizvodno-skladišnih objekata, drugih objekata na parceli (prateći, pomoćni objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti i to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdijevanje gorivom, i sl.).

Prema urbanističko-tehničkim uslovima, predmetna lokacija je namjene centralne djelatnosti ili mješovite namjene, za koje su propisani isti urbanistički parametri: indeks izgrađenosti 1,0, indeks zauzetosti 0,40 i spratnost P+2. Normativ za parkiranje, saglasan je Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru i iznosi: za poslovanje (na 1000m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm).

Još neke od propisanih smjernica za predmetnu lokaciju su: 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. Takođe, Plan omogućava izgradnju podzemnih etaža za više urbanističkih parcela, međusobnim podzemnim (direktnim i indirektnim) povezivanjem.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete 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.

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.

Predmetna lokacija se nalazi na katastarskim parcelama broj 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 79 katastarska opština Lješevići, opština Kotor. Sa sjeverne i sjeveroistočne strane lokacije nalazi se magistralni put M-2 Tivat-Budva, a koji je ujedno i glavni koljski pristup parceli. Postojeći poslovni objekat „Butiko“ nalazi se na sjeverozapadnom dijelu lokacije sa pripadajućim površinama u vidu uređenja terena, dok će se dogradnja prostirati na jugoistočnom dijelu lokacije, na parcelama 76, 77 i 79 KO Lješevići. Cijeli kompleks okružen je neizgrađenim katastarskim parcelama.

Prema zahtjevu investitora projektovana je dogradnja poslovnog objekta "Butiko". Dograđeni dio vezan je za jugoistočnu fasadu postojećeg Butika, spratnosti P+2, čime je za jednu etažu veći u odnosu na postojeći dio. Namjena objekta je poslovanje.

Raspored poslovnih prostora u objektu proizašao je iz rasporeda postojećeg Butika, tako što je centralni koridor produžen, i na taj je način formirana veza sa postojećim objektom, dok su poslovni prostori raspoređeni duž koridora. Na prizemlju objekta nalaze se dva nova ulaza u objekat, jedan sa prednje i jedan sa zadnje strane objekta, sa vjetrobranima. U dijelu između ulaza postavljeni su eskalatori kao komunikacija sa prvim spratom dok su za osobe sa invaliditetom postavljeni liftovi koji vode do drugog sprata. Sa zadnje strane prizemlja nalazi se i ulaz za magacin na drugom spratu, sa teretnim liftom i zasebnim stepeništem. Uz koridore na prizemlju smještena su četiri poslovna prostora za iznajmljivanje, kao i zajedničke sanitarije.

Do drugog sprata dolazi se pomoću dva lifta u centralnom koridoru, i na njima je smješteno 12 poslovnih prostora, kao i magacin kojim se pristupa preko zasebnog lifta i stepeništa. Na drugom spratu se takođe nalaze i zajedničke sanitarije, kancelarije, prostorija za monitoring, kao i protivpožarna stepeništa. Prostorija za monitoring takođe ima izlaz na dio ravnog krova iznad prvog sprata, koji služi za potrebe održavanja uređaja za klimatizaciju objekta.

Kompleksu se pristupa sa tri saobraćajna priključka sa glavnog puta Tivat – Budva. Na svim koljskim ulazima postavljene su naplatne rampe. Interna saobraćajnica okružuje cijeli objekat tako da mu je moguće prići sa svih strana. Parking mjesta su raspoređena sa prednje i sa zadnje strane objekta, kao i sa bočnih strana, ukupnog kapaciteta od 345 parking mjesta, što zadovoljava parametre date urbanističko-tehničkim uslovima. Od ukupnog broja parking mjesta, prema

urbanističko-tehničkim uslovima, 5% je predviđeno za osobe sa invaliditetom, što iznosi ukupno 17 parking mjesta.

Za dogradnju objekta su korišćeni isti materijali i boje kao na postojećem objektu. Materijali koji se koriste su kvalitetni i savremeni, i to su aluminijumska bravarija, granitna keramika, keramičke ploče, alukobond i staklo. Fasadni zidovi su obrađeni u kombinaciji keramičkih ploča i servič panela. Drugi sprat dogradnje pokriven je brisolejima cijelim obimom, kako radi regulisanja upada svjetlosti u enterijer objekta, tako i u funkciji estetike, radi razdvajanja izgleda od prvog sprata i prizemlja koji su povezani sa izgledom Butika. Glavni ulaz u objekat sa prednje strane naglašen je korišćenjem keramičkih ploča na potkonstrukciji u svijetloj boji, kako bi ispratio izgled na ulazima postojećeg dijela. Krov je planiran kao kosi, pokriven krovnim sendvič panelima, u nagibu od 7%.

Kako bi se bolje iskoristio prostor i obezbijedio dovoljan broj parking mjesta i procenat zelenila, postojeći parking je reorganizovan i dodatno oplemenjen niskim i visokim rastinjem lokalnog karaktera. Takođe, sve neiskorišćene površine oko objekta oplemenjene su visokim i niskim rastinjem. U projektu su dodati prilozi za plan sanacije i pejzažne arhitekture u kojima je prikazano ozelenjavanje zelenih površina parcele, kao i uklapanje objekta u cjelokupno okruženje. Procenat zelenila koji je potrebno projektovati na lokaciji iznosi 20% prema smjernicama iz plana i konzervatorskim uslovima, što je zadovoljeno idejnim rješenjem budući da je na lokaciji projektovano 4.834,50m² zelenih površina što iznosi 20,51%.

Sa bočne strane postojećeg objekta smješten je montažno-demontažni pomoćni objekat, koji ima funkciju otvorenog šanka. U objektu su smješteni terasa sa barskim stolicama i šank sa ostavom i toaletom. Otvoreni dio šanka je moguće zatvoriti sa dodatnim krilom koji služi i kao nadstrešnica za terasu. Pomoćni objekat je kontejnerskog tipa, čija je konstrukcija od pocinkovanog čelika, a obložena je farbanim pocinčenim limom.

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 dogradnju poslovnog objekta P+2, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 79 K.O. Lješevići, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Oštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 95/20”), Opština Kotor, projektovano od strane „GOLDEN PROJECT” Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.11.2025.godine u 13:27:25 +01'00' , izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 20.368,58 m² (planom propisano 23.571,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,86 (planom propisano 1,00); indeks zauzetosti - 0,38 (planom propisano 0,40); spratnost objekta P+2 (planom propisano P+2) 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 sa tabelarnim prikazom zadatih i ostavarenih urbanističkih parametara i Izjava ovlašćene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji tj.objektu obezbijeđen je prilaz sa postojećeg puta označenog kao katastarska parcela br. 1551 KO Lješevići (LN 101-magistralni put).

Shodno svemu navedenom, dopunjeno idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „SUN POWER” DOO, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „GOLDEN PROJECT” DOO Podgorica, ovjereno

elektronskim potpisom projektanta dana 07.11.2025.godine u 13:27:25 +01'00', za dogradnju poslovnog objekta P+2, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 79 K.O. Lješevici, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Oštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 95/20”), Opština Kotor, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i koljski prilaz objektu).

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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.12.11
13:06:42 +01'00'