



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: 05-332/25-7973/4
Podgorica, 24.07.2025. godine

"Simes Inženjering" d.o.o

PODGORICA
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 118/5

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.24 13:17:01
+02'00'

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: 05-332/25-7973/4
Podgorica, 24.07.2025. 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 „Simes Inženjering“ d.o.o., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Moncore“ d.o.o., za izgradnju objekata stambene namjene A, B, C i D, na katastarskim parcelama br. 417, 418/1, 418/4, 423/3, 424, 425, 432/6, 432/4, 432/5, 431/1, 431/2, 431/3 sve KO Orahovac I, u zahvatu Pup-a Opštine Kotor, („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Simes Inženjering“ d.o.o, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Moncore“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.7.2025.godine u 09:51:26 +02'00', za izgradnju objekata stambene namjene A, B, C i D, na katastarskim parcelama br. 417, 418/1, 418/4, 423/3, 424, 425, 432/6, 432/4, 432/5, 431/1, 431/2, 431/3 sve KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.95//20) Opština Kotor; ukupne bruto građevinske površine svih objekata na lokaciji BRGP=3.384,09 m² (kumulativno planom propisano 3.475,41 m²), površina pod objektima 1.151,13 m² (kumulativno planom propisano 1.216,93 m²); spratnost objekata Po+P+1+Pk (planom propisano P+1+Pk) - 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 građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-7973/1 od 23.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Simes Inženjering“ d.o.o, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Moncore“ d.o.o., za izgradnju objekata stambene namjene, na katastarskim parcelama br. 417, 418/1, 418/4, 423/3, 424, 425, 432/6, 432/4, 432/5, 431/1, 431/2, 431/3 sve KO Orahovac I, u zahvatu Pup-a Opštine Kotor, („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 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 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 građevniskoj 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.

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 br. 0303-333/23-9143 izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, 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.

Planskim dokumentom Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore-br.95/20) Opština Kotor, lokacija koju čine kat. parcele br. 417, 418/1, 418/4, 423/3, 424, 425, 432/6, 432/5, 432/4, 431/1,2,3 sve KO Orahovac I, nalazi se u dijelu naselja (N). U okviru PUP-a Kotor, za centar naselja je urađena Generalna urbanistička razrada sa jasno preciziranim i navedenim namjenama po parcelama, dok je za ostala naselja ostavljena mogućnost korisniku prostora da odabira detaljne namjene u naselju kroz investicionu aktivnost. Za predmetnu lokaciju odabara se namjena stanovanje. Pod pojmom stambenih objekata, plan podrazumijeva građevine isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje. Neke od propisanih smjernica za projektovanje su:

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3 m 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 3 m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove 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.

Plan dozvoljava izgradnju podruma i suterena. U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije. 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, 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.

U odnosu na smjernice iz planskog dokumenta projektovano je idejno rješenje koje čine četiri stambena objekta označena kao Objekti: A, B, C i D. Objekti su smješteni na lokaciji koja se nalazi sjeverno od Jadranske magistrale i ima pristup sa dvije strane. Južno je predviđen pristup sa magistrale, dok se sa zapadne strane lokaciji pristupa sa saobraćajnice nižeg reda. Građevinska linija je postavljena shodno planu na 3 metra od granice parcele, dok je Objekat D projektovan na

granici sa kat.parcelama br. 434/6 i 432/2 KO Orahovac I. Dio projektne dokumentacije čini i *Saglasnost* vlasnika katastarskih parcela br. 434/6 i 432/2 KO Orahovac I, kojom je omogućeno da se na predmetnoj lokaciji za gradnju mogu graditi objekti na granici sa ovim katastarskim parcelama. Pozicija objekta, po navodima iz tehničkog opisa, dobijana je analizom lokacije uvažavajući zahtjev od min. 25-30% zelenih površina i minimalnu propisanu razdaljinu između objekata od 6 m, dok je zadržavanje dijela postojećeg fonda zelenila bila glavna osnova distribucije objekata.

Planskim dokumentom je dozvoljena fazna gradnja. Investitor je iskoristio ovu mogućnost pa se na lokaciji planira fazna izgradnja i to četiri faze po sljedećem redoslijedu: FAZA I – Objekat A sa zajedničkom garažom; FAZA II – Objekat B nadzemni dio; FAZA III – Objekat C sa zajedničkom garažom i FAZA IV – Objekat D nadzemni dio, uređenje terena, kao i infrastrukturno opremanje lokacije koje će biti realizovani fazno, a u skladu sa potrebama i planovima Investitora.

Pristup kompleksu je organizovan rampom koja vodi ka podzemnoj garaži, a interni saobraćaj je minimalizovan radi očuvanja pješačkog karaktera i zelenih površina. Parkiranje na površini lokaciji nije predviđeno već je parking obezbijeđen u dvije garaže sa ukupno 29 PM, u skladu sa parametrima iz planskog dokumenta.

Objekti A i B su planirani kao samostojeci objekti. Površina, funkcija i oblikovanje ova dva objekta je skoro identična. Objektima se pristupa iz zajedničke garaže u kojoj se smješteno 14PM ili sa sjeverne strane pješačkom stazom. Po istom principu projektovani su objekti C i D, a u njihovoj zajedničkoj garaži se nalazi 15PM. Nadzemne etaže svih objekata su prizemlje, sprat i potkrovlje i sve su projektovane kao stambene sa različitom strukturom stanova, a koje čine: garsonjere, jednosobne i dvosobne stambene jedinice. Spratnost objekata je Po+P+1+Pk. Etaža potkrovlja ima dvovodan kosi krov nagiba 19°. Na etaži potkrovlja formiran je nadzidak svijetle visine 140 cm. Nadzidak je formiran na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i I sprata poklapaju. U odnosu na gabarit terase sa I etaže, projektovana je dekorativna žardinjera koja doprinosi vizuelnom identitetu objekta. U tehničkom opisu idejnog rešenja, priložen je prikaz segmenta sa detaljem žardinjere.

Objekti imaju mediteranski arhitektonski izraz, sa krovovima pokrivenim crijepom, svijetlim fasadama, velikim staklenim površinama i drvenim elementima poput kapaka i pergola, što stvaratoplu, primorsku atmosferu. Arhitektura se oslanja na lokalni kontekst i tradicionalne oblike, interpretirane na savremen način. Kombinacija prirodnog kamena na donjim nivoima i svijetlo malterisanih fasada u gornjim djelovima objekata odražava klasičnu estetiku primorskih naselja. Prizemni nivoi imaju natkrivene terase sa drvenim pergolama, koje pružaju zaštitu od sunca i poboljšavaju vizuelnu dinamiku fasade. Veliki prozori i balkonska vrata omogućavaju maksimalnu osunčanost unutrašnjih prostora, dok drvene škure (kapci) dodaju autentičan primorski karakter i omogućavaju zaštitu od sunca.

Shodno svemu navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa zadatom građevinskom linijom, osnovnim urbanističkim parametrima, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Konstatovano je da je uz dopunjeno idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Izjava ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen prilaz sa postojećeg puta označenog kao katastarska parcela br. 462, KO Orahovac I -Kotor (list nepokretnosti LN 87 - nekategorisani put).

Shodno svemu navedenom, 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 "Simes Inženjering" d.o.o, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Moncore“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom

projektanta dana 23.7.2025.godine u 09:51:26 +02'00', za izgradnju objekata stambene namjene, na katastarskim parcelama br. 417, 418/1, 418/4, 423/3, 424, 425, 432/6, 432/4, 432/5, 431/1, 431/2, 431/3 sve KO Orahovac I, u zahvatu Pup-a Opštine Kotor, ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 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 kolski 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: 2025.07.24
13:17:50 +02'00'