



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: 05-332/24-10939/8
Podgorica, 25.09.2025. godine

KRIVOKAPIĆ STEFANIJA I MARKOVIĆ TONKA

KOTOR
Sveta Vraća

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: 05-332/24-10939/8
Podgorica, 25.09.2025. 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 KRIVOKAPIĆ STEFANIJE I MARKOVIĆ TONKE, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „FATIMA - ING” DOO Podgorica, za izgradnju dva stambena objekta, objekat „A” i „B” na lokaciji koju čine kat.parcele br. 29/1 i 30/1 KO Prčanj, u zahvatu Generalnog urbanističkog plana Kotor (planska jedinica Prčanj) PUP-a Opština Kotor („Službeni list Crne Gore-br.095/20), donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva KRIVOKAPIĆ STEFANIJI I MARKOVIĆ TONKI, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „FATIMA – ING” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.04.2025. godine u 10:21:32 + 02'00', za izgradnju dva stambena objekta, objekat „A” i „B” na lokaciji koju čine kat.parcele br. 29/1 i 30/1 KO Prčanj, u zahvatu Generalnog urbanističkog plana Kotor (planska jedinica Prčanj) PUP-a Opština Kotor („Službeni list Crne Gore-br.095/20), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 1985.42 m² (planom propisano za BGRP je 2 027.00 m²), indeks zauzetosti - 0,34 (planom propisano 0,35); indeks izgrađenosti 0.96 (planom propisano 1.0); spratnost objekta -2Po+P+1+Ps (planom propisano P+1+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-10939/1 od 14.08.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratile su se KRIVOKAPIĆ STEFANIJA I MARKOVIĆ TONKA, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „FATIMA - ING” DOO Podgorica, za izgradnju dva stambena objekta, objekat „A” i „B” na lokaciji koju čine kat.parcele br. 29/1 i 30/1 KO Prčanj, u zahvatu Generalnog urbanističkog plana Kotor (planska jedinica Prčanj) PUP-a Opština Kotor („Službeni list Crne Gore-br.095/20).

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 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, 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta GUR-a Kotor (planska jedinica Prčanj) PUP-a opštine Kotor (Službeni list Crne Gore, .br.95/20), na lokaciji koju čine katastarske parcele 29/1 i 30/1 KO Prčanj I, ukupne površine lokacije 2 027,00 m², gdje su planirane stanovanje male gustine (SMG).

Planom namjena predmetne lokacije je stanovanje-S. Pod pojmom stambenih objekata podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni..... Na novoplaniranim površinama za stanovanje (S) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG).

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije. Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.)

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, o ispravci greške, br. 03-333/20-13358 od 18.03.2021 godine, uz koji je dostavljen konigovani Nacrt Urbanističko tehničkih uslova, na osnovu čl. 26 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 37/17), a u vezi sa članom 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list Crne Gore“ br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te članovima 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 | 37/17), izdaje sjedeće: RJEŠENJE o ispravci greške u Rješenju o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koju čine kat.parc. 29 i 30/1 K.O.Prčanj I u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, broj UPI-05-651/2020-5 od 28.12.2020 god. Uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da se planirana izgradnja objekta, na lokaciji koju čine kat. parc. 29 i 30/1 K.O.Prčanj I, prema PUP-u opštine Kotor iz predmetnog Nacrta urbanističko - tehničkih uslova, može u potpunosti uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih konzervatorskih uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mjera za izgradnju na predmetnoj lokaciji. Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja za izgradnju objekta, na lokaciji koju čine dio kat.parc. 29 i dio kat. parc. 30/1 K.O.Prčanj I, prema

PUP-u opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavijanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Parcela je relativno nepravilnog oblika, ukupne površine 2 027 m². Kolski i pješački pristup parceli je omogućen sa lokalnog asfaltiranog puta sa istočne i sjeverne strane. Ovim idejnim rešenjem predviđena je izgradnja dva stambena objekta 'A' i 'B', objekat A je spratnosti Po+P+1+Ps, objekat B je spratnosti -2Po+P+1+Ps gdje su povezani dilatacijom u dijelu podruma u garaži. Na prizemlju i spratu su jednosobne stambene jedinice i garsonjere dok na povučenom spratu su jednoiposobne stambene jedinice na objektu A i garsonjere na objektu B. U objektima je planirano ukupno 32 stana. Objekti imaju ulaz u podrum sa donje strane objekta koristeći pad terena, međjutim podrum je skroz ukopan formiranjem zelenih žardinjera. Pješački ulaz je sa gornje strane objekta na koti 0.00 uklapajući se u teren i put sa bočne istočne strane. U podrumu je predviđeno garažiranje sa 23 parking po objektu, tehničkom prostorijama i vertikalnim komunikacijama. U podrumu su tehničke prostorije za splinker instalacije, rezervoari i ostave. Normativ za parkiranje je 11 PM na 1000 m², ostvareno 26 parking mjesta.

Krov objekta je ravni neprohodni, dok na povučenom spratu imaju dijelovi zelenog krova. Oblikovanje objekta urađeno je sa namjerom dijaloga sa tradicionalnom arhitekturom. Na fasadama koristi se u najvećem dijelu blago bijela boja demit fasade RAL 9003. Oblikovanjem objekta vodilo se računa o primjeni jednostavnih geometrijskih oblika kako bi se lakše uklopili u strukturu naselja, poštujući njegovo istorijsko i ambijentalno nasljeđe. Podzide oko podruma i uređenja terena su kamene ploče nepravilnih oblika. Zidovi objekta su od fasadnog giter bloka, sa slojem termoizolacije preko kojeg ide završni sloj – prirodni finoklesane kamene ploče na ulazu i terasama, i bavalit bojen u bijelu i nijansu sive boje. Spoljna stolarija je Alu antracit boje, kao i demit na povučenom spratu.

Uredjenje terena podijeljeno je na prednju uličnu zonu objekta, gdje je kolski pristup, garaži i parkinzima, gdje će popločanje biti raster pločama, dok je zadnja strana dvorišna, intimna gdje je dvorišni plato sa igralištima za djecu u kamenim pločama. U sklopu uređenja terena predviđen je i dekorativni oblutak sa prigodnom vegetacijom, čija specifikacija će biti data glavnim projektom pejzažne arhitekture.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogled 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, tipa 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 / vernikulame arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno objekta A i B, na katastarske parcele br. 29/1 i 30/1 KO Prčanj I, u zahvatu GUR-a Kotor (planska jedinica Prčanj) PUP-a opštine Kotor. ("Službeni list Crne Gore, .br.95/20), projektovano od strane „FATIMA – ING“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.04.2025. godine u 10:21:32 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 1985.42 m² (planom propisano za BGRP je 2 027.00 m²), indeks zauzetosti - 0,34 (planom propisano 0,35); indeks izgrađenosti 0.96 (planom propisano 1.0); spratnost objekta -

2Po+P+1+Ps (planom propisano P+1+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, elaborat parcelacije i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjericama 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 KRIVOKAPIĆ STEFANIJI I MARKOVIĆ TONKI, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „FATIMA – ING“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.04.2025. godine u 10:21:32 + 02'00', za izgradnju dva stambena objekta, objekat "A" i "B" na lokaciji koju čine kat.parcele br. 29/1 i 30/1 KO Prčanj, u zahvatu Generalnog urbanističkog plana Kotor (planska jedinica Prčanj) PUP-a Opština Kotor ("Službeni list Crne Gore-br.095/20).., 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

