



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-10170/3
Подгорица, 24.07.2026. године

„EURO TEHNIKA MN“

ПОДГОРИЦА

Бул. Јосипа Броза Тита бр.25

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Олаген Радуновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.07.24
12:19:23 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-10170/3
Подгорица, 24.07.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекта, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву “Еуро Техника МН” ДОО Подгорица, за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Меграп“ ДОО Подгорица, за реконструкцију постојећег објекта -Boutique hotel, на локацији коју чини, УП 156, блок 1, коју чини кат.парцела бр. 815 КО Прчањ, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 95/20), Општина Котор, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева “Еуро Техника МН” ДОО Подгорица, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Меграп“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.07.2026. године у 11:38:36 +02'00', за реконструкцију постојећег објекта -Boutique hotel, на локацији коју чини, УП 156, блок 1, коју чини кат.парцела бр. 815 КО Прчањ, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 95/20), Општина Котор, израђено у складу са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката, и са основним урбанистичким параметрима: укупна бруто развијена грађевинска површина надземних етажа 1401,34 м² (планом прописано БРГП надземно 2584,00 м²), индекса заузетости 0,41 (планом прописано 0,50), индекса изграђености 0,54 (планом прописано 2,00), спратности објекта П+2 и П+1 (планом прописано П+2+Пк), обезбијеђеним колским прилазом објекту и грађевинском линијом, у складу са смјерницама из планског документа.

Образложење

Актом број 05-332/26-10170/1 од 17.07.2026.године, Директорату Главног државног архитекта овог Министарства, обратио се “Еуро Техника МН” ДОО Подгорица, захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Меграп“ ДОО Подгорица, за реконструкцију постојећег објекта -Boutique hotel, на локацији коју чини, УП 156, блок 1, коју чини кат.парцела бр. 815 КО Прчањ, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 95/20), Општина Котор

Чланом 22 став 1 тачке 1 и 2 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекта а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта); 2) идејно рјешење пројекта архитектуре

привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 06-333/24-14739/6-2024 издати дана 30.01.2025. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Мишљење Управе за заштиту културних добара бр. УП/1-05-1293/2024-15 од 15.06.2026.године и измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат Главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Просторно урбанистички план Општине Котор („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 095/20), Општина Котор, на локацији коју чини катастарска парцела бр. 815 КО Прчањ I (која је у обухвату ГУР-а Прчањ), а сходно графичком прилогу број 07а – План намјене површина, предметна парцела је намјене хотел Т1 – површине за туризам. Према изводу из ППНОП Црне Горе, план режима коришћења предметне локације је туристичка зона Д1 тј. туристичка зона унутар заштићених цјелина (UNESCO). У ову групу разврставају се туристичке зоне Т1 смјештене унутар Которског залива заштићеног UNESCO-м. Ови простори могу да се приведу намјени ако испуњавају услове Закона о заштити животне средине, Закона о заштити културних добара, Закона о заштити природног и културно-историјског подручја Котора, ако се уклапају у терен и ако су инфраструктурно опремљени. Унутар овако дефинисане туристичке зоне могућа је реконструкција постојећих објеката (друге или исте намјене) према условима које одређују надлежне институције за UNESCO подручја као што су надлежна министарства и конзерватори. За зоне и објекте у оквиру историјских насеља дозвољено је спровођење конзерваторских мјера (реконструкција, рестаурација, адаптација и санација и анастилоза) на основу претходно издатих конзерваторских услова и одобрених конзерваторских пројеката. Могуће је планирање објеката из групе хотели (осим мотела), хотел&ресорт и вила или комбинације наведених, уз примјену правила за Т1 зону. Према поглављу 9.6.12. *Правила – и урбанистичко – технички услови за реконструкцију објеката предметног планског документа*, за све постојеће објекте омогућава се реконструкција објекта/објеката у постојећим габаритима, односно реконструкција са надоградњом и/или доградњом у складу са дефинисаним постојећим стањем на терену као и дефинисаним параметрима овог Плана. У случају пренамјене у Т1 туризам, индекси остају на нивоу првобитне намјене, те се не могу мијењати.

Према карти Подјела Општине за просторно-функционална подручја, предметна локација се налази у Централном реону, у захвату Планске целине (Зоне 1), а у оквиру Планске јединице Прчањ I, и иста је у обалном одмаку од 0 - 100м. Препорука је да се у насељима у овом појасу природне и културне баштине што више реализују објекти туристичке намјене, и објекти чија је дјелатност везана за море. Ову зону природне и културне баштине карактерише: унапређење установа културе и афирмација традиције, развој хотелијерства доминатно кроз адаптацију „хапетанских палата“ и са докатегоризацијом постојећих објеката, развој друштвених дјелатности као и урбана ревитализација и санација кроз креирање нових зелених површина, јавних пјешачко-бициклистичких стаза, санацијом старих оронулих објеката.

Што се тиче обликовања и материјализације планираних објеката, обликовање објеката мора бити усклађено са структурама непосредног окружења, у погледу основних параметара форме и принципа организовања физичке средине. Приликом обликовања објеката треба водити рачуна о једноставности пропорције и форме, прилагођености форми објеката топографији терена, прилагођености климатским условима и употреби аутохтоних материјала и вегетације, односно треба уважити начела: јединства, амбијентализације и контекстуалности простора. Материјализација објеката треба да поштује амбијентална својства подручја, кроз употребу како аутохтоних елемената тако и савремених материјала, чија боја, текстура и остала визуелна својства афирмишу амбијенталне квалитете планираног подручја. На подручју уже зоне UNESCO препоручују се слједећи параметри за фасадно обликовање: препоручене боје PA1 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047. Препоручује се и употреба природног камена у свјетлијим монокорматским тоналитетима са минимално 30% површине целокупне површине фасаде објекта.

Достављеним идејним рјешењем на предметној локацији коју чини катастарска парцела број 851 КО Прчањ I, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист Црне Горе“, - општински прописи бр. 095/20), Општина Котор, планирана је реконструкција постојећег објекта - боутицве хотел. Постојећи објекат је спратности П+2. Реконструкција предметног објекта огледа се у промјени намјене објекта и фасадног омотача. Наиме, планирани објекат пројектован је као боутицве хотел, а све према планским/конзерваторским условима у погледу реконструкције и санације објекта “Руски дом” у Прчању. Објекат је у основи остао у истим габаритима гдје су се сачували сви аутентични детаљи, како на фасадама, тако и у ентеријеру. Планирани објекат је спратности П+2 и објекта на сјеверној страни П+1, гдје је приземље висине 4м, а I и II спрат висине 3,5м и поткровље са зидом од 220цм и косим кровом од 20°. Укупна површина локације износи 1292 м² и на истој је обезбијеђено 20,2 % зелених површина.

Постојећи објекат налази у средишњем дијелу насеља Прчањ и представља интегрални дио природног и културно-историјског подручја Котора. Објекат се налази уз приобални пут Муо – Прчањ – Столив. Објекат је препознатљив под именом “Руски дом”. Саграђен је почетком XX вијека као стамбени комплекс који се у слједећем периоду спаја са постојећим сусједним објектом у залеђу. Након 1920. године објекат се користи за становање руских ратних инвалида. Након Другог свјетског рата објекат бива адаптиран за потребе Хотела Врмац. Објекат “Руски дом” је правоугаоне основе, спратности П+2, покривен четвороводним кровом и представља источни дио већег комплекса који је педесетих година XX вијека урађен за потребе одмаралишта. Својом источном фасадом је окренут према мору, јужном према врту, сјеверном према пролазу и дворишту док је са западне повезан са новонасталим објектом спратности П+2. На западну фасадну предметног објекта припојен је објекат спратности П+1, оријентисан сјевер – југ. Након земљотреса 1979. године на објекту “Руског дома” извођене су интервенције које су имале за циљ превентивно осигурање грађевине утезањем путем челичних затега и израдом дрвених оплата којима су учвршћени лабилни елементи. Двориште комплекса посједује централну камену шетну стазу, оградјену парпетним зидом, дуж ког се простира низ стубова по принципу колонеде као и камени

бунар, претпоставља се с краја XX вијека. Сјеверни дио дворишта поплочан је каменим плочама.

Изработом предметног пројекта реконструкције, водило се рачуна о очувању амбијенталних вриједности подручја, као и историјској вриједности сваког појединачног сегмента комплекса, на начин да се конзерваторски приступ своди на транспонованье традиционалних елемената најстаријег сегмента објекта – "Руског дома", на дограђене објекте и елементе њихових фасада. Основна идеја се огледа у реинтерпретацији елемената фасаде старог дијела објекта, који се настављају на новије дијелове предметног објекта, са дограђеним кубусима. Кроз комбинацију модерних материјала и традиционалних архитектонских елемената, попут правоугаоних отвора у традиционалним пропорцијама, формира се архитектонско рјешење које се истиче као репер у простору, али притом не нарушава карактер непосредне околине, амбијента и изворне архитектуре "Руског дома". Увођењем четири вертикалне осе на новијем дијелу објекта, које прате типске волумене оригиналног "Руског дома", добија се утисак јединствене цјелине, настале кроз различите историјске и материјалне фазе, чиме се исказује поштовање према временској хронологији и развоју објекта. Комплетним приступом поштује се очување сегмената оригиналног "Руског дома", а све у складу са пропорцијама волумена традиционалних објеката на првој линији од обале. Кроз новопроектовано рјешење објекат "Руског дома" биће комплетно обновљен уз поштовање конзерваторских принципа и услова. Сви детаљи на терену биће сачувани и конзервирани, а у складу са постојећим елементима и архивском документацијом обновиће се недостајући елементи на фасади.

Материјализација објекта подразумева основну конструкцију објекта као и спољну материјализацију за обраду фасада и крова. Конструкција објекта пројектована је као мјешавина бетонске контрукције у комбинацији стубова, греда и зиданих зидова, са очувањем традиционалне градње у већем дијелу објекта. Кров је коси на одређеним дијеловима објекта, док је коси четвороводни кров (нагиба 30°) изнад главног дијела објекта, гдје се налази дио улазне партије са лобијем, аперитив баром у приземљу, те смјештајне јединице на спратовима. Двоводни коси кров (нагиба 30°) се налази изнад смјештајних јединица ИИ спрата. Други двоводни коси кров и комбинацији вода које су нагиба од 32° и 20° се налази изнад простора спа центра и смјештајних јединица на спрату. Дио фасаде објекта је предвиђен да буде у оригиналној боји зграде „Руски дом“ са реконструисаним и санираним детаљима на фасади око оквира отвора у бијелој РАЛ боји 9003. Такође се реконструишу и детаљи међуспратних конструкција и корниша крова у бијелој РАЛ боји 9003, са реконструисаним прочељем објекта у зони приземља са каменом фасадом и балконима са карактеристичним оградама и розетама на отворима. Дио новог анекса се предвиђа да буде модерног карактера, вентилисана фасада са фундермах панелима, са проширеним отворима у приземној етажи, гдје се постављају транспонован лучни отвори са прочеља објекта. Фасада новог анекса је материјализована уз помоћ фундермах панела у декору „Аутентик мокка“. Објекат спратности П+1 на позадини објекта се предвиђа да буде са каменом фасадом, како би се испоштовали конзерваторски услови.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је измијењено идејно рјешење пројектованог од стране „МЕГРАП“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.07.2026. године у 11:38:36 +02'00', за реконструкцију постојећег објекта - Boutique hotel, на локацији коју чини катастарска парцела бр. 815 КО Прчањ I, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор ("Службени лист Црне Горе", - општински прописи бр. 095/20), Општина Котор, израђено у складу са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката, и са основним урбанистичким параметрима: укупна бруто развијена грађевинска површина надземних етажа 1401,34 м² (планом прописано БРГП надземно 2584,00 м²), индекса заузетости 0,41 (планом прописано 0,50), индекса изграђености 0,54 (планом прописано 2,00), спратности објекта П+2 и П+1 (планом прописано

П+2+Пк), обезбијеђеним колским прилазом објекту и грађевинском линијом, у складу са смјерницама из планског документа.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева "Еуро Техника МН" ДОО Подгорица, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Меграп“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.07.2026. године, 11:38:36 + 02'00', за реконструкцију постојећег објекта -Boutique hotel, на локацији коју чини, УП 156, блок 1, коју чини кат.парцела бр. 815 КО Прчањ, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 95/20), Општина Котор у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Mirjana Digitally signed
Ђуришић by Mirjana Đurišić
Date: 2026.07.24
12:20:30 +02'00'