



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

Broj: 05-332/25-16447/3
Podgorica, 26.02.2026. godine

VOLKER IMMO MNE DOO

BUDVA

Rozino bb

(zgrada Bošković, kanc.Monolith)

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR



Sloven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.02.26
11:53:37 +01'00'

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: 05-332/25-16447/3
Podgorica, 26.02.2026. 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 „Volker Immo Mne“ Doo Budva za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio R.A.F.F.“ Doo Budva, za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 70 i 92/2 KO Lješevići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Volker Immo Mne“ Doo Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio R.A.F.F.“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2026.godine u 08:41:51 + 01'00', za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 70 i 92/2 KO Lješevići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 5 992,37m² (planom zadato 7 369,00m²), indeksa izgrađenosti 0,81 (planom zadato 1,00), površine pod objektom 2 933,93m² (planom zadato 2 947,60m²); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40); spratnosti P+2 (planom zadato P+2, uz mogućnost izgradnje podzemne etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-16447/1 od 24.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Volker Immo Mne“ Doo Budva zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio R.A.F.F.“ Doo Budva, za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 70 i 92/2 KO Lješevići, 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: 06-333/24-14368/7 izdati dana 18.03.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parcela br.92/2 KO Lješevići br.UP/I-05-82/2025-3 od 10.03.2025 godine izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-333/24-3210/10 izdati dana 26.08.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parcela br.70 KO Lješevići br.UP/I-05-422/2024-3 od 02.07.2024.godine izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor; 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:

Prema grafičkom prilogu – *Plan namjene površina* iz planskog dokumenta, predmetna lokacija nalazi se u zoni naselja u odmaku od 1000+m, van cezura. Na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina, odnosno objekte: stanovanje, centralne djelatnosti, turizam, školstvo i socijalna zaštita, ...Na površinama centralnih djelatnosti dozvoljena je izgradnja centralnih institucija privrede, uprave i kulture, odnosno komercijalnih sadržaja i poslovnih objekata sa trgovinom kao dominantnom funkcijom, poslovno-proizvodnih objekata, poslovnoskladišnih objekata, poslovno-proizvodno-skladišnih objekata i dr. objekata na parceli.

Dalje, planom je definisano da lokacija za građenje može biti dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više kat.parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela.

Propisani urbanistički indeksi za predmetnu namjenu su: indeks zauzetosti 0,4; indeks izgrađenosti 1,0 i maksimalna spratnost P+2. Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalnog infrastrukturnog opremanja, promenade, arcade, pasarele i pasaži, pjacete, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupnu BRGP kompleksa.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je grafički, dok su bočne i zadnja građevinska linija na 3,00m od ivice jedinice građevinskog zemljišta. Takođe, prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3,00m udaljena od linije jedinice

građevinskog zemljišta. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Podzemni dijelovi objekta mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji. Bočne i zadnja podzemna građevinska linija mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele, ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Broj parking mjesta treba da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika saglasno normative: za poslovanje je potrebno obezbijediti 21 parking mjesto na 1000m² (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm). Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou parcele iznosi 20%.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da oblikovanje mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja. Prilikom oblikovanja treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio R.A.F.F.“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2026. godine u 15:45:05 +01'00', za izgradnju objekta centralnih djelatnosti, na kat. parc. br. 70 i 92/2 sve KO Lješevići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore", broj 95/20), Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta centralnih djelatnosti, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 5 992,37m² (planom zadato 7 369,00m²), indeksa izgrađenosti 0,81 (planom zadato 1,00), površine pod objektom 2 933,93m² (planom zadato 2 947,60m²); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40); spratnosti P+2 (planom zadato P+2, uz mogućnost izgradnje podzemne etaže). Ukupna visina objekta, mjerena od najniže kote konačno uređenog terena oko objekta je 13,00m, a do kote atike krova je 13,50m. Visina skladišnog dijela objekta je 12,50m, a do atike 13,00m. Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

U funkcionalnom smislu, na prizemlju objekta je projektovan poslovni prostor za potrebe trgovine i poslovanja sa pripadajućim ulaznim holom, dek se u bočnom dijelu nalaze lokali. Na prvom spratu su smješteni lokali sa komercijalnim sadržajima, zajednički prostori i restoran sa otvorenim terasom. U bočnom dijelu prvog sprata su projektovani apartmani sa posebnim ulazom, koji isključivo služe za smještaj personala. Na drugom spratu su planirani poslovni prostori sa komercijalnim sadržajem kao i administracija za upravu objekta. Skladišta, koja se nalaze u zadnjem dijelu parcele, dilatacijom su odvojeni od ostatka zgrade. Podzemna etaža je u funkciji garaže, magacina, tehničkih i servisnih prostorija i komunikacija. Shodno namjeni, podzemna etaža nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta.

Projektom je predviđena mogućnost fazne gradnje, koja je prikazana u grafičkim prilogima idejnog rješenja.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru podzemne garaže u objektu, gdje je projektovano 92 parking mjesta i na nadzemnom parking prostoru na urbanističkoj parceli, gdje je obezbijeđeno 46 parking mjesta. Ukupan broj parking mjesta predviđen projektom iznosi 141. Površina uređenog zelenila na lokaciji iznosi 1 878,26m², odnosno 25,5% od ukupne površine lokacije.

Na fasadi se prepliću elementi različite materijalizacije gdje uglavnom dominiraju elementi obloženi u kompozitu (Alucobond, Trespa ili proizvođači sličnih materijala) na metalnoj potkonstrukciji i dijelovi u staklu. Aluminijska ventilisana fasada je u nijansi RAL 9003. Na zadnjem dijelu objekta nalazi se zabatni zid bez otvora u demit fasadi bojenom u antrasit sivoj boji (RAL 7016). Kompletно skladište obloženo je od aluminijskog sendvič panela debljine 10cm koji se vertikalno preko čelične konstrukcije kači na konstruktivne elemente. Paneli su u sivoj boji (RAL 9006). Prizemlje prednjeg dijela objekta je u tamno sivoj boji (RAL 7016). Krov je projektovan u jednom dijelu ravan, dok je u drugom dijelu kos sa nagibom od 7% iznad

svjetlarnika. Uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je predmetni objekat projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa 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) kao i 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 „Volker Immo Mne“ Doo Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio R.A.F.F.“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2026.godine u 08:41:51 + 01'00', za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 70 i 92/2 KO Lješevići, 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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2026.02.26
11:54:48 +01'00'