



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: 05-332/25-9335/5
Podgorica, 09.12.2025. godine

„Stenemi Boka Group“ d.o.o. Kotor

KOTOR
Zlatne Njive 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: 2025.12.10
12:40:35 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/25-9335/5

Podgorica, 09.12.2025. 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 „Stenemi Boka Group“ d.o.o. Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ d.o.o. Kotor, za izgradnju stambenih objekata, na katastarskim parcelama 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, koje odgovaraju urbanističkim parcelama u zahvatu PUP-a „Opština Kotor“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 95/20) Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Stenemi Boka Group“ d.o.o. Kotor, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.11.2025. godine u 11:36:30 + 01' 00', za izgradnju stambenih objekata, na katastarskim parcelama 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, koje odgovaraju urbanističkim parcelama u zahvatu PUP-a „Opština Kotor“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 95/20) Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta nadzemno - 2.467,93m² podzemno - 2.283,94m² (planom zadato nadzemno 2.526,00m²), indeksa izgrađenosti 0.98 (planom zadato za 1.00), površine pod objektom 883,15m² (planom zadato 884,10m²); indeksa zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35); spratnosti na 2Po+P+1+Ps i Po+P+1+Ps (planom zadato P+1+Pk uz mogućnost organizovanja podrumске etaže i povučenog sprata) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9335/1 od 25.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Stenemi Boka Group“ d.o.o. Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ d.o.o. Kotor, za izgradnju stambenih objekata, na katastarskim parcelama 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, koje odgovaraju urbanističkim parcelama u zahvatu PUP-a „Opština Kotor“ („Službeni list Crne Gore“ - op.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 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, 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:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.11.2025. godine u 11:36:30 + 01' 00', za izgradnju stambenih objekata, na katastarskim parcelama 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, koje odgovaraju urbanističkim parcelama u zahvatu PUP-a „Opština Kotor“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 95/20) Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenih objekata, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta nadzemno - 2.467,93m² podzemno - 2.283,94m² (planom zadato nadzemno 2.526,00m²), indeksa izgrađenosti 0.98 (planom zadato za 1.00), površine pod objektom 883,15m² (planom zadato 884,10m²); indeksa zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35); spratnosti na 2Po+P+1+Ps i Po+P+1+Ps (planom zadato P+1+Pk uz mogućnost organizovanja podrumске etaže i povučenog sprata).

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Priilikom 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, dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje planiranih objekata. Preporučene boje RAL 9001, 9003, 9002, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035 i 7047. Preporučena upotreba kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne fasade objekta.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđena izgradnja 3 stambena objekta. Objekti su planirani u centralnom dijelu urbanističke parcele spratnosti P+1+Ps. Lamela A je projektovana sa dvije podzemne etaže namijenjene za garažiranje vozila, dok je za

lamela B i C planirana izgradnja jedne podzemne etaže iste namjene. Ulazi u objekte su organizovani na etaži prizemlja. Projektom je takođe predviđena fazna izgradnja i to Faza I lamela A i B i Faza II lamela C. U objektima je planirano ukupno po 13 stambenih jedinica, dok je u garažama predviđeno 55 parking mjesta. Fasada je je planirana da bude izvedena kao kombinacija kamenih ploča, bež i bele boje, na istaknutim delovima na prizemlju i spratu objekta. Dok su povučeni sprat i ostatak objekta planirani kao demit fasada sive boje na sva 3 objekta. Ograde su čelične, kvadratnog cevastog preseka, antracit boje. Krov je kosi, dvovodan, nagiba 19° i pokriven crijepom. Projektom su planirana dva kolska prilaza, i pješačke staze koje vode do ulaca objekata. Ostale površine su tretirane kao slobodne, zelene površine kaskadirane u skladu sa konfiguracijom terena.

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 „Stenemi Boka Group“ d.o.o. Kotor, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.11.2025. godine u 11:36:30 + 01' 00', za izgradnju stambenih objekata, na katastarskim parcelama 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, koje odgovaraju urbanističkim parcelama u zahvatu PUP-a „Opština Kotor“ („Službeni list Crne Gore“ - op.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 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: 2025.12.10
12:41:43 +01'00'