



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: 05-332/25-7896/3
Podgorica, 30.07.2025. godine

„EURO TEHNIKA MN“

PODGORICA

Bul. Josipa Broza Tita br.25

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 proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-7896/3
Podgorica, 30.07.2025. 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 "Euro Tehnika MN" Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Megrap“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.07.2025. godine, 08:33:10 + 02'00", za rekonstrukciju postojećeg objekta - Boutique hotel, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 815 KO Prčanj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "Euro Tehnika MN" Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Megrap“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.07.2025. godine, 08:33:10 + 02'00", za rekonstrukciju postojećeg objekta - Boutique hotel, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 815 KO Prčanj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 1842,30 m² (planom propisano BRGP nadzemno 2584,00 m²), indeksa zauzetosti 0,41 (planom propisano 0,50), indeksa izgrađenosti 1,42 (planom propisano 2,00), spratnosti objekta P+2+Pk (planom propisano P+2+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7896/1 od 19.06.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "Euro Tehnika MN" Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Megrap“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.06.2025.godine u 16:33:31 + 02'00", za rekonstrukciju postojećeg objekta - Boutique hotel, na lokaciji koju čini kat. parcela br. 815 KO Prčanj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-14739/6-2024 izdati dana 30.01.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; 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 Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 095/20), Opština Kotor, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 815 KO Prčanj I (koja je u obuhvatu GUR-a Prčanj), a shodno grafičkom prilogu broj 07a – Plan namjene površina, predmetna parcela je namjene hotel T1 – površine za turizam. Prema izvodu iz PPPNOP Crne Gore, plan režima korišćenja predmetne lokacije je turistička zona D1 tj. turistička zona unutar zaštićenih cjelina (UNESCO). U ovu grupu razvrstavaju se turističke zone T1 smještene unutar Kotorskog zaliva zaštićenog UNESCO-m. Ovi prostori mogu da se privedu namjeni ako ispunjavaju uslove Zakona o zaštiti životne sredine, Zakona o zaštiti kulturnih dobara, Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, ako se uklapaju u teren i ako su infrastrukturno opremljeni. Unutar ovako definisane turističke zone moguća je rekonstrukcija postojećih objekata (druge ili iste namjene) prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO područja kao što su nadležna ministarstva i konzervatori. Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija i sanacija i anastiloz) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata. Moguće je planiranje objekata iz grupe hoteli (osim motela), hotel&resort i vila ili kombinacije navedenih, uz primjenu pravila za T1 zonu. Prema poglavlju 9.6.12. *Pravila – i urbanističko – tehnički*

uslovi za rekonstrukciju objekata predmetnog planskog dokumenta, za sve postojeće objekte omogućava se rekonstrukcija objekata/objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu kao i definisanim parametrima ovog Plana. U slučaju prenamjene u T1 turizam, indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene, te se ne mogu mijenjati.

Prema karti Podjela Opštine za prostorno-funkcionalna područja, predmetna lokacija se nalazi u Centralnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zone 1), a u okviru Planske jedinice Prčanj I, i ista je u obalnom odmaku od 0 - 100m. Preporuka je da se u naseljima u ovom pojasu prirodne i kulturne baštine što više realizuju objekti turističke namjene, i objekti čija je djelatnost vezana za more. Ovu zonu prirodne i kulturne baštine karakteriše: unapređenje ustanova kulture i afirmacija tradicije, razvoj hotelijerstva dominantno kroz adaptaciju „kapetanskih palata“ i sa dokategorizacijom postojećih objekata, razvoj društvenih djelatnosti kao i urbana revitalizacija i sanacija kroz kreiranje novih zelenih površina, javnih pješačko-biciklističkih staza, sanacijom starih oronulih objekata.

Što se tiče oblikovanja i materijalizacije planiranih objekata, oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu 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, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Na području uže zone UNESCO preporučuju se sljedeći parametri za fasadno oblikovanje: preporučene boje RAL 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047. Preporučuje se i upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima sa minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini katastarska parcela broj 851 KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 095/20), Opština Kotor, planirana je rekonstrukcija postojećeg objekta - boutique hotel. Postojeći objekat je spratnosti P+2. Rekonstrukcija predmetnog objekta ogleda se u promjeni namjene objekta i fasadnog omotača. Naime, planirani objekat projektovan je kao boutique hotel, a sve prema planskim/konzervatorskim uslovima u pogledu rekonstrukcije i sanacije objekta "Ruski dom" u Prčnju. Objekat je u osnovi ostao u istim gabaritima gdje su se sačuvali svi autentični detalji, kako na fasadama, tako i u enterijeru. Planirani objekat je spratnosti P+2+Pk, gdje je prizemlje visine 4m, a I i II sprat visine 3,5m i potkrovlje sa zidom od 220cm i kosim krovom od 20°. Ukupna površina lokacije iznosi 1292 m² i na istoj je obezbijeđeno 20,1 % zelenih površina.

Postojeći objekat nalazi u središnjem dijelu naselja Prčanj i predstavlja integralni dio prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Objekat se nalazi uz priobalni put Muo – Prčanj – Stoliv. Objekat je prepoznatljiv pod imenom "Ruski dom". Sagrađen je početkom XX vijeka kao stambeni kompleks koji se u sljedećem periodu spaja sa postojećim susjednim objektom u zaleđu. Nakon 1920. godine objekat se koristi za stanovanje ruskih ratnih invalida. Nakon Drugog svjetskog rata objekat biva adaptiran za potrebe Hotela Vrmac. Objekat "Ruski dom" je pravougaone osnove, spratnosti P+2, pokriven četvorovodnim krovom i predstavlja istočni dio većeg kompleksa koji je pedesetih godina

XX vijeka urađen za potrebe odmarališta. Svojom istočnom fasadom je okrenut prema moru, južnom prema vrtu, sjevernom prema prolazu i dvorištu dok je sa zapadne povezan sa novonastalim objektom spratnosti P+2. Na zapadnu fasadu predmetnog objekta prislonjen je objekat spratnosti P+1, orijentisan sjever – jug. Nakon zemljotresa 1979. godine na objektu "Ruskog doma" izvođene su intervencije koje su imale za cilj preventivno osiguranje građevine utezanjem putem čeličnih zatega i izradom drvenih oplata kojima su učvršćeni labilni elementi. Dvorište kompleksa posjeduje centralnu kamenu šetnu stazu, ograđenu parapetnim zidom, duž kog se prostire niz stubova po principu kolonade kao i kameni bunar, pretpostavlja se s kraja XX vijeka. Sjeverni dio dvorišta popločan je kamenim pločama.

Izradom predmetnog projekta rekonstrukcije, vodilo se računa o očuvanju ambijentalnih vrijednosti područja, kao i istorijskoj vrijednosti svakog pojedinačnog segmenta kompleksa, na način da se konzervatorski pristup svodi na transponovanje tradicionalnih elemenata najstarijeg segmenta objekta – "Ruskog doma", na dograđene objekte i elemente njihovih fasada. Osnovna ideja se ogleda u reinterpetaciji elemenata fasade starog dijela objekta, koji se nastavljaju na novije dijelove predmetnog objekta, sa dograđenim kubusima. Kroz kombinaciju modernih materijala i tradicionalnih arhitektonskih elemenata, poput pravougaonih otvora u tradicionalnim proporcijama, formira se arhitektonsko rješenje koje se ističe kao reper u prostoru, ali pritom ne narušava karakter neposredne okoline, ambijenta i izvorne arhitekture "Ruskog doma". Uvođenjem četiri vertikalne ose na novijem dijelu objekta, koje prate tipske volumene originalnog "Ruskog doma", dobija se utisak jedinstvene cjeline, nastale kroz različite istorijske i materijalne faze, čime se iskazuje poštovanje prema vremenskoj hronologiji i razvoju objekta. Kompletnim pristupom poštuje se očuvanje segmenata originalnog "Ruskog doma", a sve u skladu sa proporcijama volumena tradicionalnih objekata na prvoj liniji od obale. Kroz novoprojektovano rješenje objekat "Ruskog doma" biće kompletno obnovljen uz poštovanje konzervatorskih principa i uslova. Svi detalji na terenu biće sačuvani i konzervirani, a u skladu sa postojećim elementima i arhivskom dokumentacijom obновиće se nedostajući elementi na fasadi.

Materijalizacija objekta podrazumijeva osnovnu konstrukciju objekta kao i spoljnu materijalizaciju za obradu fasada i krova. Kompletna konstrukcija objekta projektovana je kao mješavina betonske konstrukcije u kombinaciji stubova, greda i zidanih zidova. Krov je kosi na određenim dijelovima objekta, dok je kosi četvorovodni krov (nagiba 30°) iznad glavnog dijela objekta, gdje se nalazi dio ulazne partije sa lobiem, aperitiv barom u prizemlju, te smještajne jedinice na spratovima. Dvovodni kosi krov (nagiba 20°) se nalazi iznad smještajne jedinice u potkrovlju - predsjedničkog apartmana. Drugi dvovodni kosi krov u kombinaciji voda koje su nagiba od 25° i 16° se nalazi iznad prostora spa centra i smještajnih jedinica na spratu. Dio fasade objekta je predviđen da bude u originalnoj boji zgrade "Ruski dom" sa rekonstruisanim i saniranim detaljima na fasadi oko okvira otvora u bijeloj boji RAL 9003. Takođe se rekonstruišu i detalji međuspratnih konstrukcija i korniša krova u bijeloj boji RAL 9003, sa rekonstruisanim pročeljem objekta u zoni prizemlja sa kamenom fasadom i balkonima sa karakterističnim ogradama i rozetama na otvorima. Dio novog aneksa se predviđa da bude istog karaktera sa proširenim otvorima u prizemnoj etaži sa postavljanjem transponovanih lučnih otvora sa pročelja objekta. Dok su dodatni prostori etaže potkrovlja i pomoćnog objekta uz novi aneks odrađeni od sive boje RAL 7004, sa drvenim pergolama.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta - boutique hotel, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 815 KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 095/20), Opština Kotor, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža 1842,30 m² (planom propisano BRGP nadzemno 2584,00 m²), indeksa zauzetosti 0,41 (planom propisano 0,50), indeksa izgrađenosti 1,42 (planom propisano 2,00), spratnosti objekta P+2+Pk (planom propisano P+2+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "Euro Tehnika MN" Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Megrap“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.07.2025. godine, 08:33:10 + 02'00' za rekonstrukciju postojećeg objekta - Boutique hotel, na lokaciji koju čini kat, parcela br. 815 KO Prčanj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – 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

