



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: 05-332/24-10267/2  
Podgorica, 10.12.2024. godine

**„ASISA MONTENEGRO“ DOO**

**BUDVA**

Trg Sunca br.4

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



Broj: 05-332/24-10267/2  
Podgorica, 10.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 „Asisa Montenegro“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.07.2024. godine u 11:30:51 +02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene, na katastarskim parcelama broj 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Asisa Montenegro“ Doo Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.07.2024. godine u 11:30:51 +02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene, na katastarskim parcelama broj 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4.556,54m<sup>2</sup> (planom zadato 4.570,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0.99 (planom zadato 1.00), površine pod objektom 1.694,87m<sup>2</sup> (planom zadato 1.828,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.37 (planom zadato 0.40); spratnosti Po+P+1+Ps - P+1+Ps (planom zadato P+2 uz mogućnost izgradnje podrumске etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-10267/1 od 25.07.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Asisa Montenegro“ Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.07.2024. godine u 11:30:51 +02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene, na katastarskim parcelama broj 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ 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 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-7663/8 izdati dana 19.02.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; List nepokretnosti br.952 KO Pobrđe prepis br.106-919-6011/2024 od 06.07.2024.godine izdat od strane Uprave za nekretnine za kat.parcele br.480 i 481 KO Pobrđe; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju novog objekta mješovite namjene na lokaciji kat.parcele br.480 i 481 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, br.UP/I-05-20/2024-3 od 07.02.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.07.2024. godine u 11:30:51 +02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene, na katastarskim parcelama broj 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta mješovite namjene, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4.556,54m<sup>2</sup> (planom zadato 4.570,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0.99 (planom zadato 1.00), površine pod objektom 1.694,87m<sup>2</sup> (planom zadato 1.828,00m<sup>2</sup>);

indeksa zauzetosti 0.37 (planom zadato 0.40); spratnosti Po+P+1+Ps - P+1+Ps (planom zadato P+2 uz mogućnost izgradnje podrumске etaže). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

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. 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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena izgradnja objekata mješovite namjene organizovanih u lamele A, B, C, D i E. Objekti su spratnosti P+1+Ps, dok je u dijelu lamele A i E organizovana i podrumска etaža za potrebe parkiranja. Objekti su relativno pravilne pravougaone osnove, planirani u skladu sa ambijentom lokacije. Orijentacija i oblikovanje objekata je planirano tako da se obezbijedi što više osunčanja i otvaranja objekata ka unutrašnjem dvorištu - atrijumu. U objektima je na svim etažama predviđeno stanovanje sem u dijelu prizemlja lamele E, gdje je planirano poslovanje. Zadovoljavajući broj parking mjesta ostvaren je dijelom na parceli a većinski u okviru podzemne garaže.

Arhitektonski volumeni objekata su nadograđeni jednostavnim sekundarnim elementima i detaljima. Geometrija je upečatljiva i ekspresivna. Fasade su svedene, skladnih proporcija i pravilne ritmike. Objekat je, iako kompaktan, razuđen i sa uređenjem terena stvara posebni mikroambijent. Planirani procenat zelenih površina je 39%.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.952 KO Pobrđe prepis br.106-919-6011/2024 od 06.07.2024.godine izdat od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br.480 i 481 KO Pobrđe, u korišćenju "Asisa Montenegro" Doo Budva, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorат je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "Asisa Montenegro" Doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.07.2024. godine u 11:30:51 +02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene, na katastarskim parcelama broj 480 i 481 KO Pobrđe, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ 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 tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

**Mirjana Đurišić**

