



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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-745/2  
Podgorica, 11.04.2024. godine

**"KAVARIĆ GROUP" D.O.O.**

**PODGORICA**

Cetinjski put bb, Donja gorica

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



**V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh**

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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-745/2  
Datum: 11.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Kavarić group“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.01.2024. godine u 10:41:39 za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na katastarskim parcelama br. 998/1, 998/2, 999/1, 999/2, 1000/1 i 1000/2 KO Sutvara, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Kavarić group“ d.o.o. iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.01.2024. godine u 10:41:39, za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na katastarskim parcelama br. 998/1, 998/2, 999/1, 999/2, 1000/1 i 1000/2 KO Sutvara, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine nadzemnih etaža 3518,38m<sup>2</sup> (planom zadato 3.520,00m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,35 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 1,00 (planom propisano 1,00), spratnosti objekta Po+Pr+2 (planom propisano P+2, sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-745/1 od 19.01.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, obratio se „Kavarić group“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.01.2024. godine u 10:41:39, za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na katastarskim parcelama br. 998/1, 998/2, 999/1, 999/2, 1000/1 i 1000/2 KO Sutvara, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor.

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 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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 sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove broj 08-332/23-3422/9 izdati od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme – Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dana 25.07.2023.godine; List nepokretnosti - prepis broj 195 štampano dana 19.01.2024.godine za kat.parcele br. 998/1 i 998/2 KO Sutvara; List nepokretnosti - prepis broj 322 štampano dana 19.01.2024.godine za kat.parcele br. 999/1, 999/2, 1000/1 i 1000/2 KO Sutvara; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa obezbijeđenim kolskim prilazom objektu, i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni 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 95/20), Opština Kotor, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 998/1, 998/2, 999/1, 999/2, 1000/1 i 1000/2 KO Sutvara, Opština Kotor, planirana je namjena centralnih djelatnosti. Planom određene zone centralnih djelatnosti su građevinske zone unutar kojih je dozvoljena izgradnja centralnih institucija privrede, uprave i kulture, odnosno komercijalnih sadržaja i poslovnih objekata sa trgovinom kao dominantnom funkcijom, poslovno-proizvodnih objekata (manje proizvodne jedinice do

0.5ha), poslovno-skladišnih objekata, poslovno-proizvodno-skladišnih objekata, drugih objekata na parceli (prateći, pomoćni objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti i to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdijevanje gorivom, i sl.). Predmetna lokacija pripada planskoj cjelini – Zona 4, koja je između ostalog planirana kao centar razvoja privrede – trgovine i usluga.

Lokacija za gradnju može biti dio ili dijelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili dijelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m<sup>2</sup> a van naselja od 600m<sup>2</sup>. Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovi...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta.

Oblik i površine objekata određuju se u skladu sa predviđenim: indeksom zauzetosti, indeksom izgrađenosti, regulacionim i građevinskim linijama kao i predviđenom spratnošću. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele. Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. Slobodni dio parcele unutar zone centralnih djelatnosti treba urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu.

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kao zbir nadzemnih etaža. Najveća visina etaže za obračun visine građevine poslovnih objekata, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi do 4.5m. Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

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. Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa sa namjenom

objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja (kolorit), 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 (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske sabračajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim (urbanim) i ambijentalnim (ruralnim) jezgrima može se obezbijediti samo pješački pristup.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čine katastarske parcele br. 998/1, 998/2, 999/1, 999/2, 1000/1 i 1000/2 KO Sutvara u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, površine 3.520,20m<sup>2</sup>, planirana je izgradnja objekta centralnih djelatnosti (poslovanje – prodaja namještaja), spratnosti Po+Pr+2. Objekat se nalazi na pretežno ravnom terenu (visinske kote na parceli variraju od 32,20m<sup>nnv</sup> do 32,96m<sup>nnv</sup>). Objekat se sastoji od tri nadzemne i jedne podzemne etaže. Podzemna etaža namijenjena je za garažu (parkiranje) i tehničke prostorije, dok su prizemlje, prvi i drugi sprat namijenjeni poslovanju, tj. prodaji namještaja u okviru izložbenih prostora većih kvadratura. Nadzemnom dijelu objekta obezbijeđena su dva ulaza, kao i poseban ulaz za pristup teretnom liftu radi snabdijevanje objekta robom. Garaža je sa ostalim etažama povezana stepeništem i liftovima. Pakring je organizovan u okviru parcele sa 38 parking mjesta i u garaži sa 34 parking mjesta (ukupno 72 PM). Planirani objekat projektovan je unutar zadatih građevinskih linija kao slobodnostojeći, pravilne pravougaone geometrijske forme sa gabaritima 43.5m x 30.0m.

Posebna pažnja je usmjerena arhitektonskim volumenima koji su pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja čija je pretežna namjena Centralne djelatnosti - poslovanje, a upotrebom savremenih materijala unaprijeđene su arhitektonske i likovne vrijednosti samog objekta. U skladu sa funkcijom poslovnog objekta najveći dio fasade predviđen je u staklu, sa zaštitom u izvedbi od metalnih žaluzina i perforiranih fasadnih maski koji osim što imaju esetetsku funkciju, štite staklene površine od direktnog sunčevog zračenja i ostalih atmosferskih uticaja, a ujedno omogućavaju dovoljnu količinu prozračnosti i sunčeve svjetlosti. Preostali dio fasade je demit fasada, d-5cm u nijansi sive, prema RAL karti pod šifrom 7021, a sve radi zadovoljavanja i isticanja estetskih vrijednosti objekta. Radi skladnijeg izgleda objekta, ograde terasa sa sjeverozapadne strane su u kombinaciji betonskog parapeta i sigurnosnog stakla. Krov je četvorovodni, nagiba 7 stepeni. Projektovana visina objekta je 12.7 m (za tri nadzemne etaže) a sa krovom iznosi 14.60 m.

U cilju stvaranja estetskih i humanih uslova za život, na svakom slobodnom dijelu parcele predviđa se zelenilo sa travnatim površinama i sadnicama drveća.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta centralnih djelatnosti (poslovanje – prodaja namještaja) na lokaciji koju čine kat. parcele br. 998/1, 998/2, 999/1, 999/2, 1000/1 i 1000/2 KO Sutvara, Opština Kotor, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim

parametrima: ukupne bruto građevinske površine nadzemnih etaža 3518,38m<sup>2</sup> (planom zadato 3.520,00m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,35 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 1,00 (planom propisano 1,00), spratnosti objekta Po+Pr+2 (planom propisano P+2, sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnom objektu obezbijeđen je kolski prilaz iz pravca dvije sporedne saobraćajnice, koje su povezane sa makistralnim putem Budva – Kotor tj. preko: katastarskih parcela 1253/1,1253/2 - KO Nalježići Opština Kotor po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Opštine Kotor, Crna Gora – Vlada Crne Gore i katastarskih parcela 1007/1 ,1007/4,1007/5 - KO Sutvara, Opština Kotor po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Opštine Kotor, Crna Gora – Vlada Crne Gore.

Uvidom u List nepokretnost broj 195 štampano dana 19.01.2024.godine utvrđeno je da na kat.parcelama 998/1 i 998/2 KO Sutvara, pravo svojine ima „Kavarić group“ d.o.o. iz Podgorice u obimu prava 1/1; uvidom u List nepokretnosti broj 322 štampano dana 19.01.2024.godine utvrđeno je da na kat.parcelama br. 999/1, 999/2, 1000/1 i 1000/2 KO Sutvara, pravo svojine ima „Kavarić group“ d.o.o. iz Podgorice u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Kavarić group“ d.o.o. iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.01.2024. godine u 10:41:39, za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na katastarskim parcelama br. 998/1, 998/2, 999/1, 999/2, 1000/1 i 1000/2 KO Sutvara, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

Obradila:

Načelnica direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

