



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: 05-332/25-12000/3
Podgorica, 09.02.2026 godine

TRADEUNIQUE DOO

BUDVA

TQ Plaza Mediteranska bb

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

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: 05-332/25-12000/3
Podgorica, 09.02.2026 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 „Tradeunique“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ Doo Kotor, za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 112 KO Vranovići, 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 „Tradeunique“ Doo Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ Doo Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.09.2025. godine u 12:43:27 + 02:00' za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 112 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta nadzemnih etaža 3.405,12m² (planom zadato 3.408,00m²), indeksa izgrađenosti 0.99 (planom zadato 1.00), površine pod objektom 1.139,36m² (planom zadato 1.1363,20m²); indeksa zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.33); spratnosti P+2 (planom zadato P+2) - 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 05-332/25-12000/1 od 24.10.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Tradeunique“ Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ Doo Kotor, za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 112 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni 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 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 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 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: 08-332/23-8195/7-2023 izdati dana 24.01.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat.parcela br.112 KO Vranovići br.Up/1-05-1279/2023-3 od 10.01.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „Kotor Arh“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.09.2025. godine u 12:43:27 + 02'00', za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskoj parceli 112 KO Vranovići, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 95/20) Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno - poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta nadzemnih etaža 3.405,12m² (planom zadato 3.408,00m²), indeksa izgrađenosti 0.99 (planom zadato 1.00), površine pod objektom 1.139,36m² (planom zadato 1.1363,20m²); indeksa zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.33); spratnosti P+2 (planom zadato P+2). Objekti su postavljeni uz poštovanje propisanih udaljenosti od granica susjednih parcela.

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, prilagođenostima 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 (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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja dva slobodnostojeća objekta spratnosti P+2. Kolski saobraćaj u okviru parcele je riješen internim saobraćajnicama uz koje su predviđena 34 parking mjesta u skladu sa propisanim normativom iz planskog dokumenta. U prizemlju objekata pored stanova planirane su i kancelarije, dok su na preostale dvije etaže predviđene isključivo stambene jedinice. Fasadni zidovi su planirani sa demit fasadom kao završnom obratom u svijetloj bež nijansi. U dijelu prizemlja predviđena je WPC fasada u boji svijetlog drveta. Zelene površine u okviru predmetne lokacije zauzimaju 961.83m².

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Tradeunique“ Doo Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ Doo Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.09.2025. godine u 12:43:27 + 02'00' za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 112 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni 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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

