



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

Broj: 05-332/25-11987/4
Podgorica, 30.12.2025. godine

PAVLE MARTINOVIĆ

PODGORICA
Ibrahima Koristovića 32

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: 05-332/25-11987/4
Podgorica, 30.12.2025. 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 Pavla Martinovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINEAR“ d.o.o., za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskoj parceli br. 14/9 KO Kubasi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Pavlu Martinoviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINEAR“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.12.2025.godine u 11:15:04 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskoj parceli br. 14/9 KO Kubasi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 2 814,60m² (planom zadato 2 815,03m²), indeksa izgrađenosti 1,00 (planom zadato 1,00), površine pod objektom 949,92m² (planom zadato 1 126,01m²); indeksa zauzetosti 0,33 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+2 (planom zadato P+2 (tri etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža Po)) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-11987/1 od 30.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Pavle Martinović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINEAR“ d.o.o., za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskoj parceli br. 14/9 KO Kubasi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 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 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 – 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:

Shodno planskom dokumentu namjena predmetne lokacije je naselje – N, u odmaku od 1 000+m, van cezure, u okviru koje je dozvoljeno graditi objekte mješovite namjene (MN). U zoni mješovite namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta, koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene i površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Dozvoljena spratnost je P+2, maksimalna visina novih objekata je tri etaže (suteran + 2 etaže ili prizemlje + 2 etaže). Maksimalna visina do vijenca iznosi 11,50m, a do sljemena objekta sa kosim krovom 13,50m, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 12,00m. Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža (podruma). Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne i pomoćne prostorije – ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

Zadnja i bočna građevinska linija se utvrđuju na 3,00m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih objekata, prednja građevinska linija je 3,00m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija može zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građevinske linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Parkiranje je potrebno predvidjeti prema normativu koji za stanovanje iznosi 11PM na 1000m² (lokalni uslovi: minimalno 8PM, maksimalno 13PM); za poslovanje 21PM na 1000m² (lokalni uslovi: minimalno 8PM, maksimalno 29PM).

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele iznosi 25%-30%.

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 forme objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINEAR“ doo, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.12.2025.godine u 11:15:04 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskoj parceli br. 14/9 KO Kubasi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 95/20), Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta mješovite namjene, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 2 814,60m² (planom zadato 2 815,03m²), indeksa izgrađenosti 1,00 (planom zadato 1,00), površine pod objektom 949,92m² (planom zadato 1 126,01m²); indeksa zauzetosti 0,33 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+2 (planom zadato P+2 (tri etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža Po)). Visina objekta do slijemena iznosi 13,25m. Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Objekat je projektovan kao dvije odvojene funkcionalne cjeline sa odvojenim ulazima u stambeni dio. U dijelu prizemlja su planirani poslovni sadržaji, dok je ostali dio prizemlja predviđen za stambene jedinice, koje su planirane i na spratovima. Objekat ima jednu podzemnu etažu, koja je prema namjeni garaža (sa nezavisnim ulazima), u okviru koje je obezbijeđeno 26PM. Shodno namjeni podzemne etaže, njena površina nije uzeta prilikom obračuna ukupne BRGP objekta. Zelene površine na lokaciji zauzimaju površinu od 44%, odnosno 1 255m².

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije utvrđeno je da projektovani objekat svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečene ambijentalne i arhitektonske vrijednosti uže i šire lokacije. Fasadni omotač je planiran u sistemu demit fasade u dva tona (RAL 7016 i RAL 1015). Kombinacija ovih tonova obezbjeđuje vizuelnu dinamiku i naglašava arhitektonske elemente objekta, uz savremeni i estetski skladan izgled. Osim demita jedan dio fasade je predviđen kao kamena fasada. Štokovani kamen je sivkast, pravougaono tesan, hrapave teksture i slagani u pravilne redove sa jasno izraženim fugama. Krov je planiran u kombinaciji dvovodnog i ravnog krova.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Shodno svemu navedenom, izmijenjeno 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 Pavlu Martinoviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINEAR“ doo, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.12.2025.godine u 11:15:04 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskoj parceli br. 14/9 KO Kubasi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 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

