



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-13630/10
Подгорица, 30.07.2026. године

БОЖОВИЋ МИЛИВОЈ

Котор

Света Врача бр.1/1, стан 9

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-13630/10
Подгорица, 30.07.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца Божовић Миловоја, за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Студио Фа“ Доо Подгорица, за изградњу стамбено-пословног објекта на локацији коју чине кат.парцеле бр. 34/2, 34/3, 34/5, 35/1, 35/3 и 18/2 све КО Љешевићи, у захвату Просторно-урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.95/20), Општина Котор, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Миловоју Божовићу, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Студио Фа“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.06.2026.године у 08:51:58 +02'00', за изградњу стамбено-пословног објекта, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 34/2, 34/3, 34/5, 35/1, 35/3 и 18/2 све КО Љешевићи, у захвату Просторно-урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.95/20), Општина Котор укупне бруто развијене грађевинске површине објекта 5 383,29м² (планом задато 5 528.00м²), индекса изграђености 0,97 (планом задато 1,00), површине под објектом 1 870,52м² (планом задато 2 211,20м²); индекса заузетости 0,33 (планом задато 0,40); спратности П+2 (планом задато П+2) - у погледу усаглашености са урбанистичко-техничким условима у дијелу обликовања и материјализације и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број 05-332/25-13630/8 од 23.06.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Божовић Миловој захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Студио Фа“ Доо Подгорица, за изградњу стамбено-пословног објекта на локацији коју чине кат.парцеле бр. 34/2, 34/3, 34/5, 35/1, 35/3 и 18/2 све КО Љешевићи, у захвату Просторно-урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.95/20), Општина Котор.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс

изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст. 1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 06-332/24-1166/6 издати дана 09.10.2024. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Урбанистичко-техничке услове број: 06-332/24-1168/7 издати дана 09.10.2024. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Измјена урбанистичко техничких услова број 06-333/24-1166/6 од 09.10.2024.године; Измјена урбанистичко техничких услова број 06-333/24-1168/7 од 09.10.2024.године;Рјешење о конзерваторским условима за изградњу објекта на локацији коју чине кат.парцеле бр.36 и 35/1 КО Љешевићи, према ПУП-у Општине Котор бр.УП/Л-05-329/2024-3 издато дана 18.09.2024.године од стране Управе за заштиту културних добара Општине Котор; Рјешење о конзерваторским условима за изградњу објекта на локацији коју чине кат.парцеле бр.35/3, 34/1 и 34/3 КО Љешевићи, према ПУП-у Општине Котор бр.УП/Л-05-323/2024-3 издато дана 18.09.2024.године од стране Управе за заштиту културних добара Општине Котор и измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Сходно графичком прилогу бр.07а – *План намејне површина* из ПУП-а Општине Котор, предметна локација се налази у зони насеља у одмаку 1000+м, ван цезура. Када је ПУП Котора у питању, на површинама насеља могуће је реализовати/градити објекте у складу са категоријама детаљних намјена површина. С тим у вези, сходно Измјенама Урбанистичко-техничких услова број 06-333/24-1166/6 од 09.10.2024.године и број 06-333/24-1168/7 од 09.10.2024.године, на предметној локацији предвиђена је изградња објекта мјешовите намјене. На површинама мјешовите намјене дозвољена је изградња продајних, стамбених, административних, производних капацитета, који немају штетан утицај на околно стамбено ткиво, као и објеката друге компатибилне намјене дефинисане *Правилником о ближем садржају и форми планског документа, критеријумима намјене површина, елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима*.

Урбанистички индекси за мјешовиту намјену су: индекс заузетости 0,40, индекс изграђености 1,00 и максимална спратност П+2. За спратност П+2 са косим кровом максимална висина објекта је 13,50м, а висина до вијенца је 15,50м. Изнад коте сљемена

или вијенца дозвољено је пројектовање лифтовских кућица и вентилационих блокова, који нису видни са тротоара. При израчунавању урбанистичких параметара на урбанистичким парцелама етаже које служе за обезбјеђивање потребног броја паркинг мјеста (гаражирање), техничке просторије, сервисне просторије, простори за комунално инфраструктурно опремање, променаде, аркаде, пасареле и пасажи, пјачете, који омогућавају комуникацију унутар комплекса не улазе у укупну БРГП комплекса.

Предња грађевинска линија се утврђује у складу са сусједним постојећим објектима уколико их има. Уколико нема постојећих сусједних објеката предња грађевинска линија је 3,00м удаљена од линије јединице грађевинског земљишта. Задања и бочна грађевинска линија је дефинисана на 3,00м од ивице јединице грађевинског земљишта – локације. До ивице парцела може се градити само уз сагласност сусједа.

Број паркинг мјеста се одређује се сходно нормативима: за становање - 11ПМ на 1000м² и за пословање - 21ПМ на 1000м².

Минимални проценат озелењености на нивоу парцеле у оквиру стамбених објеката и блокова износи 25-30%.

Смјерницама за обликовање и материјализацију прописано је да обликовање објеката мора бити усклађено са структурама непосредног окружења, у погледу основних параметара форме и принципа организовања физичке средине. Приликом обликовања објеката треба водити рачуна о једноставности пропорције и форме, прилагођености форми објеката топографији терена, прилагођености климатским условима и употреби аутохтоних материјала и вегетације. Материјализација објеката треба да поштује амбијентална својства подручја, кроз употребу како аутохтоних елемената тако и савремених материјала, чија боја, текстура и остала визуелна својства афирмишу амбијенталне квалитете планираног подручја.

Увидом у измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „СТУДИО ФА“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.07.2026.године у 11:44:26 +02'00', за изградњу стамбено-пословног објекта, на кат. парц. бр. 18/2, 34/2, 34/3, 35/1 и 35/3 све КО Љешевићи, у захвату Просторно-урбанистичког плана Општине Котор ("Службени лист Црне Горе", број 95/20), Општина Котор, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња стамбено-пословног објекта, укупне бруто развијене грађевинске површине објекта 5 383,29м² (планом задато 5 528,00м²), индекса изграђености 0,97 (планом задато 1,00), површине под објектом 1 870,52м² (планом задато 2 211,20м²); индекса заузетости 0,33 (планом задато 0,40); спратности П+2 (планом задато П+2).

Пројектовани објекат се састоји од три ламеле, спратности П+2 (висина објекта 11,20). Приземље објекта је у функцији пословања, док су на спратним етажама предвиђене стамбене јединице. Објекат је прописно удаљен од граница са сусједним парцелама у складу са смјерницама из планског документа, које се односе на грађевинску линију. Мирујући саобраћај је ријешен на површинском паркинг простору у оквиру предметне локације и обезбијеђена су 77 паркинг мјеста, чиме је задовољен норматив који се односи на паркирање. Зелене површине на локацији заузимају 28% од укупне површине локације.

Са аспекта архитектонског обликовања и материјализације концепт архитектонског рјешења заснован је на поштовању затечених услова као и планом дефинисаних параметара. Материјализација фасада је предвиђена у комбинацији камена и демит фасаде у бијелој боји.

Измјене предметног идејног рјешења у односу на рјешење на које је дата сагласност Главног државног архитекте, број 05-332/25-13630/7 од 03.03.2026. године, настале су услед измјена у катастарској евиденцији, којима је промијењена нумерација катастарских

парцела, као и површина предметне локације. Као последица наведених измјена, издати су измијењени урбанистичко-технички услови и то актом број: 06-333/24-1166/8 од 15.06.2026. године и актом број: 06-333/24-1168/9 од 15.06.2026. године. Наведене промјене условиле су корекцију појединих урбанистичких параметара, при чему су сви кориговани параметри и даље усклађени са важећим планским документом и остају у оквиру прописаних урбанистичких параметара.

Сходно наведеном, а увидом у измијењено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објект усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама у дијелу обликовања и материјализације.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева Миливоју Божовићу, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Студио ФА“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.06.2026. године у 08:51:58 +02'00', за изградњу стамбено-пословног објекта, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 34/2, 34/3, 34/5, 35/1, 35/3 и 18/2 све КО Љешевићи, у захвату Просторно-урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.95/20), Општина Котор, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

