



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: 05-332/25-13703/4
Podgorica, 25.12.2025. godine

"OKOV" DOO Podgorica

PODGORICA
Josipa Sladea br.6

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: 05-332/25-13703/4
Podgorica, 25.12.2025. 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 „OKOV” DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SHARH” DOO Podgorica, za izgradnju poslovnog objekta, na kat. parc. br. 92 i 93 sve KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore”, broj 95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „OKOV” DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SHARH” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.12.2025.godine u 08.52.44 +01'00', za izgradnju poslovnog objekta, na kat. parc. br. 92 i 93 sve KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore”, broj 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5 930,80m² (planom zadato 6 033m²), indeksa izgrađenosti 0,98 (planom zadato 1,00), površine pod objektom 2 400,30m² (planom zadato 2 413,20m²); indeksa zauzetosti 0,397 (planom zadato 0,40); 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 građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-13703/1 od 28.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „OKOV” DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SHARH” DOO Podgorica, za izgradnju poslovnog objekta, na kat. parc. br. 92 i 93 sve KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore”, 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 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); 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 utvđuje 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 grafičkom prilogu *Plan namjene površina* iz PUP-a Opštine Kotor, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja u odmaku 1000+m, van cezure. Na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina, odnosno objekte: stanovanje, centralne djelatnosti, turizam, školstvo i socijalna zaštita, ...Na površinama centralnih djelatnosti dozvoljena je izgradnja centralnih institucija privrede, uprave i kulture, odnosno komercijalnih sadržaja i poslovnih objekata sa trgovinom kao dominantnom funkcijom, poslovno-proizvodnih objekata, poslovnoskladišnih objekata, poslovno-proizvodno-skladišnih objekata i dr. objekata na parceli.

Planskim dokumentom je propisano rastojanje GL od RL i za izgradnju proizvodnih i skladišnih objekata iznosi min.6,00m, a za izgradnju ostalih poslovnih objekata min. 3,00m. Zadnja i bočna GL postavlja se na min.3,00m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Minimalna međusobna udaljenost građevina u zoni centralnih djelatnosti je 6,00m. Propisani su i urbanistički indeksi i za predmetnu namjenu važi: Indeks zauzetosti je 0,40, indeks izgrađenosti je 1,00, maksimalna spratnost je P+2. Za spratnost P+2 sa kosim krovom maksimalna visina objekta je 13,50m, a visina do vijenca je 15,50m. Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele iznosi 20%. Broj parking mjesta je potrebno obezbijediti prema normativu: za poslovanje – 21PM/1000m² (lokalni uslovi: minimalno 8PM, maksimalno 29PM).

Oblikovanje mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja. Prilikom oblikovanja treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SHARH“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.12.2025.godine u 08:52:44 +01'00', za izgradnju poslovnog objekta, na kat. parc. br. 92 i 93 sve KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, broj 95/20), Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5 930,80m² (planom zadato 6 033m²), indeksa izgrađenosti 0,98 (planom zadato 1,00), površine pod objektom 2 400,30m² (planom zadato 2 413,20m²); indeksa zauzetosti 0,397 (planom zadato 0,40); spratnosti P+2 (planom zadato P+2). Visina objekta iznosi 13,00m.

Prizemlje objekta se sastoji od prodajnog prostora i magacina. Na prvom spratu je, takođe, smješten prodajni prostor i prostorije za zaposlene (garderobe, menza, kancelarije). Na drugom

spratu se nalazi magacin i kancelarijski prostori. Objekat je smješten u okviru građevinskih linija u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, koje se ondose na građevinsku liniju. U okviru lokacije planirano je 1 208,90m² zelenih površina, odnosno 20% od ukupne površine lokacije. Potreban broj parking mjesta je obezbijeđen na površinskom parking prostoru u okviru predmetne lokacije, gdje je planirano 70 parking mjesta.

Materijalizacija objekta je planirana u kombinaciji sendvič panela u boji RAL 5013 i prefabrikovanih AB panela, sa završnom obradom od natur betona. Krov objekta je kosi, dvovodni, nagiba 6°, koji se izrađuje se od sendvič panela u boji RAL 9002.

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, dopunjeno 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 "OKOV" DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SHARH“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.12.2025.godine u 08:52:44 +01'00', za izgradnju poslovnog objekta, na kat. parc. br. 92 i 93 sve KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore", 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

