



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-12113/4
Podgorica, 31.10.2025. godine

BRAČA MAGUD GRBALJ DOO

KOTOR

Radanovići bb

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/25-12113/1 od 01.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BRAČA MAGUD GRBALJ“ Doo Kotor, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „FATIMA ING“ Doo Podgorica, za izgradnju objekata mješovite namjene (G)+P+2, na lokaciji koju čine kat.parcele br.170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor.

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 3000 m² 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.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.10.2025.godine u 10:43:46 + 02'00', ovaj Direktorat upućuje na sledeće nedostatke:

Uvidom u predmetno idejno rješenje, kao lokacija za građenje navode se kat. parcele broj 170, 171/2 i 172/2 KO Pobrđe, ukupne površine 4550 m². Priloženim Elaboratom parcelacije po novom stanju, predmetnu lokaciju sada čini kat. parcela br. 170 KO Pobrđe ukupne površine po koordinatama 4544m². Imajući prednje u vidu, potrebno je kroz kompletno idejno rješenje navesti tačnu lokaciju za građenje, a kod obračuna indeksa voditi se površinom lokacije prema Elaboratu parcelacije.

Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući tehnički opis i grafičke priloge idejnog rješenja uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta.

Planskim dokumentom PUP Kotor propisano je "Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: -za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m. Predmetnim idejnim rješenjem podrumaska garaža ima spratna visinu od cca 3,2 m pa je istu potrebno korigovati.

Uvidom u grafičke priloge *Situacije*, konstatuje se da predmetna lokacija nema obezbijeđen pješački pristup.

Potporne zidove koji se nalaze kod ulaza u podzemnu garažu potrebno je obložiti kamenom, takođe poželjno je na istom predvidjeti puzavice kako bi se visina zida vizuelno ublažila.

Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja i predloženu dispoziciju objekata, potrebno je povećati međusobno udaljenje objekata Lamela 1 i Lamela 2, kao i objekata Lamela 3 i Lamela 4 imajući u vidu da položaj građevinske linije isto omogućava, a sve u cilju dobijanja šireg i skladnijeg ambijenta u objektima i na lokaciji.

Potrebno je *preispitati oblikovanje i materijalizaciju predmetnih objekata*, sa posebnim osvrtom na bočne fasade. Materijalizaciju na bočnim fasadama riješiti kroz promjenu fasadne ravni, ne kako je to predviđeno idejnim rješenjem. Nadalje, smjernicama iz planskog dokumenta navodi se „Preporučna je upotreba prirodnog kamena minimum 30% od cjelokupne površine fasade objekta“, pa se s tim u vezi predlaže njegova primjena posebno kroz promjenu fasadne ravni, odnosno na kubusima objekta. Takođe neophodno je ukinuti krovni elemenat na objektima- pozicioniran iznad centralnog balkonskog prostora.

Nadalje, materijalizacija fasada prikazana na izgledima objekata je neophodno realističnije prikazati kako bi se ista mogla što adekvatnije sagledati.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekata sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

MINISTAR

Slaven Radunović

