



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: 05-332/25-8637/2
Podgorica, 04.09.2025. godine

GEOTEHNIKA MONTENEGRO DOO

NIKŠIĆ

Marka Miljanova br.5

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

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-8637/2
Podgorica, 04.09.2025. 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 „Geotehnika Montenegro“ Doo Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhimark Solution“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2025. godine u 14:39:29 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 26/1 I 27 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Geotehnika Montenegro“ Doo Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhimark Solution“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2025. godine u 14:39:29 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 26/1 I 27 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4.041,50m² (planom zadato 4.042,00m²), indeksa izgrađenosti 0.9 (planom zadato 1.0), površine pod objektom 1.471,61m² (planom zadato 1.616,80m²); indeksa zauzetosti 0.363 (planom zadato 0.40); spratnosti P+2 (planom zadato P+2 sa mogućnošću organizovanja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8637/1 od 07.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Geotehnika Montenegro“ Doo Nikšić, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhimark Solution“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2025. godine u 14:39:29 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 26/1 I 27 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor.

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 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 obavezno 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-12376/9 izdati dana 12.02.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parcele br.26/1 i 27 KO Vranovići, prema PUP-u Opštine Kotor br.UP/I-05-1276/2024-3 od 04.02.2025.godine; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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 dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhmark Solution“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2025. godine u 14:39:29 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 26/1 i 27 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta mješovite namjene, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4.041,50m² (planom zadato 4.042,00m²), indeksa izgrađenosti 0.9 (planom zadato 1.0), površine pod objektom 1.471,61m² (planom zadato 1.616,80m²); indeksa zauzetosti 0.363 (planom zadato 0.40); spratnosti P+2 (planom zadato P+2 sa mogućnošću organizovanja podzemnih etaža). Planirano je 58 parking mjesta čime je zadovoljen uslov propisan urbanističko - tehničkim uslovima.

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, 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. Konzervatorskim uslovima propisano je da je potrebno predvidjeti postavljanje više objekata tradicionalnih gabarita umjesto jednog, koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno historijskog područja Kotora. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji, već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završa obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mijevenu opeku i slične obrade). U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagastih i tamnih tonova, koji se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture. Na slobodnim površinama predmetne parcele planirati formiranje koncentracija zelenila u skladu sa karakteristikama prisutnog rastinja na predmetnoj lokaciji.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da su projektom planirana dva slobodnostojeća objekta spratnosti P+2. Objekti su projektovani kao pretežno stambeni, pri čemu je u okviru prizemlja jednim dijelom planirano poslovanje, dok su više etaže u oba objekta predviđene isključivo za stanovanje. U okviru parcele obezbijeđeno je 58 parking mjesta smještenih u okviru partera, čime je u potpunosti ispoštovan parametar propisan urbanističko - tehničkim uslovima. Objekti su oblikovani u vidu kompaktnih korpusa, čije su pozicije na parceli određene građevinskim linijama i trasom interne saobraćajnice. Projektom je predviđen objekat A kao samostalan, slobodnostojeći volumen, dok je objekat B oblikovan u krajevima spratnosti P+2, sa prizemnim centralnim dijelom, što vizualno stvara dojam dva zasebna objekta. Takvim projektovanjem objekata je uspješno ispoštovan zahtjev konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, te postignut volumetrijski sklad i izbjegnuto formiranje jednog prevelikog i predimenzionisanog objekta. Na fasadama objekata predviđena je upotreba lokalnog lomljenog kamena u dijelu prizemnih etaža, dok je ostatak fasada rađen u bavalitu svijetlo sive i bijele boje i dopunjen elementima od fundermax panela u teksturi drveta. U okviru parcele je predviđeno ozelenjavanje novoformiranih zelenih površina koje zauzimaju 33,27% odnosno 1.344,68 m², čime su zadovoljeni uslovi propisani za predmetnu namjenu. Planiran je četvorovodni krov nagiba 25°, sa crijepom kao završnom obradom.

Shodno svemu navedenom, 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 "Geotehnika Montenegro" Doo Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "Arhimark Solution" Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2025.

godine u 14:39:29 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 26/1 I 27 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

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

