



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-4229/5  
Podgorica, 15.08.2023. godine

**„SEED CAPITAL PARTNERS“ DOO**

**PODGORICA**

Baku br. 140

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.08.15 15:19:51 +02'00'



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-4229/5  
Podgorica, 15.08.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „SEED CAPITAL PARTNERS“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.06.2023. godine u 10:54:02 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 1/1, 1/3, 1/4, 2/1, 2/3, 2/4, 3, 5/3, 6/1 sve KO Lješevići, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore” -opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, donosi

## RJEŠENJE

Daje se saglasnost “ SEED CAPITAL PARTNERS” Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.06.2023. godine u 10:54:02 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 1/1, 1/3, 1/4, 2/1, 2/3, 2/4, 3, 5/3, 6/1 sve KO Lješevići, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore” -opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor,u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 6.487,92 m<sup>2</sup> (planom dato 8.797,00 m<sup>2</sup>), zauzetost pod objektima 3.517,56 m<sup>2</sup> (planom dato 3.518,80 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.399 (planom dato 0,4) indeks izgrađenosti 0,74 (planom dato 1,0), spratnost objekta Po+P+1 (planom dato P+2) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## Obrazloženje

Aktom broj: 09-332/23-4229/1 od 19.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „SEED CAPITAL PARTNERS“ Doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO GRAD“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.05.2023. godine u 10:49:50 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 1/1, 1/3, 1/4, 2/1, 2/3, 2/4, 3, 5/3, 6/1 KO Lješevići, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore” -opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor.



Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznu usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/22-10290 izdate 25.11.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; List nepokretnosti br.242 KO Lješevići -Izvod broj 101-919-10137/2022 od 11.11.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, za kat.parcele br.1/1, 1/3, 1/4, 2/1, 2/3, 2/4 sve KO Lješevići; List nepokretnosti br.25 KO Lješevići -Izvod broj 101-919-10138/2022 od 11.11.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, za kat.parcelu br.3 KO Lješevići; List nepokretnosti br.718 KO Lješevići -Izvod broj 101-919-10140/2022 od 11.11.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, za kat.parcele br.5/3 i 6/1 KO Lješevići; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; Izdavanje uslova gradnje Agencije za civilno vazduhoplovstvo br.02/3-348/23-129/2 od 01.02.2023. godine; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor br.917-106-2914/22 od 09.01.2023. godine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parcele br.1/1, 1/3, 1/4, 2/1, 2/3, 2/4, 5/3 i 6/1 KO Lješevići i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.



Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), na predmetnoj lokaciji planirana je namjena naselje (N) u odmaku od 1000 +m van cezure. Na zahtjev investitora predmetna lokacija je mješovita namjena (MN).

U zoni mješovite namjene (MN) 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 površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: indeks zauzetosti 0,4, indeks izgrađenosti 1,0, spratnost objekata P+2 i minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3 m od ivice jedinice građevinskog zemljišta-lokacije. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Kako se predmetni objekat nalazi na lokaciji uz budući bulevar Tivat-Budva, saobraćajno-tehničkim uslovima propisano je da se građevinska linija nalazi na minimum 10 m od regulacione linije. Da bi se u budućnosti mogli odrediti neophodni sadržaji (trotoar, biciklistička staza, servisna saobraćajnica i sl.) neophodno je sačuvati definisani prostor.

Podzemna građevinska linija (Gl 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Vertikalni gabarit-dozvoljena spratnost je P+2, odnosno maksimalna visina novih objekata je tri etaže bez obzira da li su to na primjer suteran +2 etaže ili prizemlje +2 etaže. Planirani objekat je projektovan uz poštovanje uslova za regulaciju visine objekta izdatih od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore. Uslovima se navodi da će nakon izgradnje ovaj objekat biti najbliži objekat pragu 32 poletno-sletnoj stazi, te je neophodna stroga kontrola procesa izgradnje objekta i sinhronizacija postupka sa operaterom Aerodroma Tivat i nadležnim terminalom kontrolom letenja.

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, prilagođenosti 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. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Predmetnoj lokaciji pristupa se internom saobraćajnicom sa Jadranske magistrale uz uslove Uprave za saobraćaj. Pristup je planiran sa sjeveroistočnog kraka parcele, kao priključak na dionicu magistralnog puta M1, sa parkiralištem ispred objekta i servisnom saobraćajnicom za teretna vozila uz istočnu stranu parcele. Objekat je nepravilne geometrijske forme, petougaoone osnove, čija je geometrija uslovljena oblikom lokacije. Na lokaciji je predviđeno ozelenjavanje 25,30 % površine. Pejzažna taksacija je priložena uz dokumentaciju idejnog rješenja.

Spratnosti objekta je dvije nadzemne etaže i jedna podrumaska- podzemna etaža. Prizemlje je organizovano sa trgovinskom namjenom, sa ulaznim holom u kojem su smješteni elevatori, internom ulicom koja se proteže duž čitavog objekta do liftova i glavnog stepeništa. Sprat je organizovan kao poslovna etaža, sa nekoliko poslovnih lokala. U podzemnoj etaži predviđeno je garažiranje vozila za 163 parking mjesta, dok je na površini organizovano 60 parking mjesta. Spratna visina podrumске etaže je 4 m kako bi se obezbjedio pristup dostavnim vozilima u podrumskoj etaži. Spratna visina prizemlja i sprata određena je naspram ukupne visine objekta, koja je definisana smjernicama Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore. Fasadni zidovi su predviđeni u sendvič aluminijumskim fasadnim panelima. U završnoj obradi fasade korišćene su pastelne zagasite boje. Krov je pod blagom kosinom, krovne ravni su planirane od montažnih termo-izolujućih panela u nagibu od 2%.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekta mješovite namjene, projektovano od strane „Studio grad“ d.o.o Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 6.487,92 m<sup>2</sup> (planom dato 8.797,00 m<sup>2</sup>), zauzetost pod objektima 3.517,56 m<sup>2</sup> (planom dato 3.518,80 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.399 (planom dato 0,4) indeks izgrađenosti 0,74 (planom dato 1,0), spratnost objekta Po+P+1 (planom dato P+2) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji je obezbijeđen sa postojeće javne saobraćajnice (Jadranska magistrala) označene kao katastarska parcela br. 1/1 i 2/2 KO Lješevići LN 486, kao i kat. parcela br. 101 KO Lješevići LN 1549.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta PUP opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), opština Kotor.



Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Uvidom u List nepokretnosti br.242 KO Lješeviči -Izvod broj 101-919-10137/2022 od 11.11.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, utvrđeno je da su kat.parcele br.1/1, 1/3, 1/4, 2/1, 2/3, 2/4 sve KO Lješeviči u svojini „SEED CAPITAL PARTNERS“ Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.25 KO Lješeviči -Izvod broj 101-919-10138/2022 od 11.11.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, utvrđeno je da je kat.parcela br.3 KO Lješeviči u svojini „SEED CAPITAL PARTNERS“ Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.718 KO Lješeviči -Izvod broj 101-919-10140/2022 od 11.11.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, utvrđeno je da su kat.parcele br.5/3 i 6/1 KO Lješeviči u svojini „SEED CAPITAL PARTNERS“ Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „SEED CAPITAL PARTNERS“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.06.2023. godine u 10:54:02 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 1/1, 1/3, 1/4, 2/1, 2/3, 2/4, 3, 5/3, 6/1 sve KO Lješeviči, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan 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, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo  
ekologije prostornog planiranja i  
urbanizma, serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.08.15 15:18:12 +02'00'