



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: 05-332/25-15970/6
Podgorica, 10.02.2026. godine

TUJKO DOO

KOTOR

Nalježići bo Radanovići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-15970/6
Podgorica, 10.02.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 „TUJKO“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO“ DOO, Tivat, za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 103, KO Kavač, Opština Kotor u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („sl. list CG – opštinski propisi“ br 95/20), donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „TUJKO“ DOO, na dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 103, KO Kavač, Opština Kotor u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („sl. list CG – opštinski propisi“ br 95/20), projektovano od strane „LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO“ DOO, Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.02.2026.godine u 14:24:11 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.3 (planom propisano maksimalno 0.3); zauzetost parcele 859.43m² (objekat 1- 425.85m² objekat 2- 433.58m²); indeks izgrađenosti- 0.8 (planom propisano maksimalno 0.8); bruto građevinska površina 2291.94m² (objekat 1- 1127.05m² objekat 2- 1164.89m²); spratnost Po+P+1+Ps (planom propisano maksimalno P+1+Pk/Ps uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-15970/1 od 16.12.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „TUJKO“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO“ DOO, Tivat, za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 103, KO Kavač, Opština Kotor u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („sl. list CG – opštinski propisi“ br 95/20).

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 ovlaštenja 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 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; 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:

Smjernicama iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, na predmetnoj lokaciji koju čini katastarska parcela broj 103, KO Kavač, predviđena je namjena naselja (N). Urbanistički pokazatelji, propisani Planom, za ovu namjenu su: maksimalni indeks zauzetosti- 0.3; maksimalni indeks izgrađenosti- 0.80; maksimalna spratnost P+1+Pk odnosno P+1+Ps uz mogućnost izgradnje podzemne etaže.

Kada je PUP Kotora u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati sljedeće detaljne namjene u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora (stanovanje, centralne djelatnosti, mješovita namjena, turizam, školstvo i socijalna zaštita, objekti zdravstva i zdravstvene zaštite, objekte kulture, sport i rekreacija, vjerske objekte, groblja, pejzažno uređenje naselja, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata, površine za potrebe odbrane, odnosno moguće je planirati koncesiona područja na državnom zemljištu). Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

Predmetni stambeni objekti locirani su na katastarskoj parceli broj 103, KO Kavač. Lokacija je u padu i nepravilnog oblika. Na lokaciji je predviđeno 2 objekta, koja su razložena na po dvije mase da se vizuelno sagledavaju kao četiri. Na ovaj način volumeni su prilagođeni zatečenim strukturama, morfologiji terena ali i posebnim zahtjevima iz konzervatorskih uslova. Izvlačenjem prednjih fasadnih zidova u djelovima terasa ostvarene su bolje vizure. Površina parcele odnosno lokacije za gradnju je 2865m². Odnos ostvarenih i propisanih urbanističkih parametara je: indeks zauzetosti 0.3 (planom propisano maksimalno 0.3); zauzetost parcele 859.43m² (objekat 1- 425.85m² objekat 2- 433.58m²); indeks izgrađenosti- 0.8 (planom propisano maksimalno 0.8); bruto građevinska površina 2291.94m² (objekat 1- 1127.05m² objekat 2- 1164.89m²); spratnost Po+P+1+Ps (planom propisano maksimalno P+1+Pk/Ps uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža). Površina podzemne garaže je 1340.67m². Visina objekata je 9.92m (66.44m.n.v.). Ispoštovane su smjernice Plana koje prednju, zadnju i bočne građevinske linije propisuju na udaljenost 3m od granica urbanističke parcele.

Napomena: Uz idejno rješenje dostavljeno je pozitivno mišljenje Agencije za civilno vazduhoplovstvo (broj 03/1-348/26-171/2 od 29.01.26.god.) na predmetno idejno rješenje a sve u vezi specijalnih zahtjeva u smislu bezbjednosti vazdušnog saobraćaja.

U podrumu je predviđena garaža sa 33 parking mjesta, ostavama, tehničkim prostorijama i dio sa tampon zonom i komunikacijama za svaki objekat koje čine stepenište i lift. Zadovoljeni su zahtjevi plana u pogledu obaveznog broja parking mjesta. Na prizemlju objekta 1 se nalaze komunikacije sa stepeništem, liftom, vjetrobranom i ostava, kao i šest stanova od kojih su četiri jednosobna stana, jedan jednoiposobni stan i jedna garsonjera. Na 1. spratu objekta 1 se nalazi hodnik sa stepeništem i liftom, kao i 6 stanova od kojih su četiri jednosobna stana jedan jednoiposobni stan i jedna garsonjera. Na povučenom spratu objekta 1 se nalazi hodnik sa stepeništem i liftom, kao i tri stana od kojih su jedan jednoiposobni stan jedan dvoiposoban i jedna garsonjera. Na prizemlju objekta 2 se nalaze komunikacije sa stepeništem, liftom, vjetrobranom i ostava, kao i 6 stanova od kojih su tri jednosobna stana jedan jednoiposobni stan i jedna garsonjera. Na 1.spratu objekta 2 se nalazi hodnik sa stepeništem i liftom, kao i 6 stanova od kojih su tri jednosobna stana jedan jednoiposobni stan i jedna garsonjera. Na povučenom spratu objekta 2 se nalazi hodnik sa stepeništem i liftom, kao i tri stana od kojih su jedan jednosobni stan i dva dvosobna stana. U okviru povučenog sprata planirane su dijelom prohodne a dijelom neprohodne ozelenjene terase.

Predmetnoj lokaciji se pristupa sa jugoistočne strane planirane saobraćajnice. Ulaz u garažu nalazi se sa jugoistočne strane. Projektovano je ukupno 40 parking mjesta od kojih su 7 na parceli a 33 u podrumskoj garaži. Projektovana su 4 parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Pješački prilazi objektima, prilagođeni su osobama sa invaliditetom i nalaze se na jugoistočnoj strani objekata. Pješački prilazi objektima nalaze se na jugoistočnoj strani objekata.

U uređenju terena su projektovana dva bazena, veliki broj zelenih površina, rastinja i izlomljenih pješačkih staza. Trotoar i kompletno popločanje je projektovano u kamenu. Preovladavaju masline, tuje, čempresi i nisko rastinje. Ukupna pokrivenost lokacije zelenilom iznosi 35%. Denivelacije terena rješavane su ozelenjenim terasastim podzidama adekvatnih dimenzija.

Fasade prizemlja i prvog sprata oba objekta su obložene dijelom ružan glatkim kamenom (ukupan udio kamena na fasadi 30%) a dijelom demit fasadom RAL 7032, dok je fasada povučenog sprata oba objekta u demit fasadi RAL 7009. Pergole na oba objekta irađene su od kvalitetnog platna adekvatne pojavnosti.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 103, KO Kavač, Opština Kotor u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("sl. list CG – opštinski propisi" br 95/20), projektovano od strane "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" DOO, Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.02.2026.godine u 14:24:06 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.3 (planom propisano maksimalno 0.3); zauzetost parcele 859.43m² (objekat 1- 425.85m² objekat 2- 433.58m²); indeks izgrađenosti- 0.8 (planom propisano maksimalno 0.8); bruto građevinska površina 2291.94m² (objekat 1- 1127.05m² objekat 2- 1164.89m²); spratnost Po+P+1+Ps (planom propisano maksimalno P+1+Pk/Ps uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz Idejno rješenje dostavljena je Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa Planom, zakonima i propisima i ažurna geodetska podloga.

Shodno navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim

urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i 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 "TUJKO" DOO, na dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 103, KO Kavač, Opština Kotor u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("sl. list CG – opštinski propisi" br 95/20), projektovano od strane "LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO" DOO, Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.02.2026.godine u 14:24:11 +01'00.

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

