



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: 05-332/25-9475/6
Podgorica, 11.12.2025. godine

C GROUP DOO

PODGORICA

Bul.Sv.Petra Cetinjskog br.131

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.12.11
12:43:51 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-9475/6
Podgorica, 11.12.2025. 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 i 92/25) 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 „C Group“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Atelje Arhitekture“ DOO Podgorica, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele br.242/1, 242/3 i 243 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 „C Group“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Atelje Arhitekture“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.11.2025.godine u 12:54:07 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele br.242/1, 242/3 i 243 KO Vranovići u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor (*Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 6.570,00m² (planom zadato 6.576,00m²), indeksa izgrađenosti 0.99 (planom zadato 1.00), površine pod objektom 2.301,81m² (planom zadato 2.630,40m²); indeksa zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.40); spratnosti na Po+P+2 (planom zadato P+2 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevnjskoj 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 05-332/25-9475/1 od 29.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „C Group“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Atelje Arhitekture“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.07.2025.godine u 10:34:17 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta- mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele br.242/1, 242/3 i 243 KO Vranovići 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 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 građevnjskoj 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 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 i 92/25), 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: 06-333/24-10244/7 izdati dana 07.05.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 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:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „Atelje Arhitekture“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.11.2025. godine u 12:54:07 + 01'00', za izgradnju stambenih objekata, na katastarskim parcelama 242/1, 242/3 i 243 KO Vranovići, u zahvatu PUP-a „Opština Kotor“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 95/20) Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenih objekata ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 6.570,00m² (planom zadato 6.576,00m²), indeksa izgrađenosti 0.99 (planom zadato 1.00), površine pod objektom 2.301,81m² (planom zadato 2.630,40m²); indeksa zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.40); spratnosti na Po+P+2 (planom zadato P+2 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže).

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, 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, dok se za ruralna naselja utvrđuje obavezno primjene tradicionalne vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje planiranih objekata. Preporučene boje RAL 9001, 9003, 9002, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035 i 7047. Preporučena upotreba kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne fasade objekta.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđena izgradnja 4 stambena objekta horizontalnog gabarita i spratnosti P+2. Arhitektonsko - urbanističko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovanom smislu riješeno racionalno. Projektom je zbog veličine lokacije predviđena faza izgradnja i to I faza koja podrazumijeva izgradnju podzemne garaže za

sva četiri objekta, lamelu A, B i C dok II faza podrazumijeva objekte označene u grafičkim priložima kao lamela D i E. U prizemlju objekata su planirani glavni ulazi sa vjetrobranom iz koji se pristupa u hodnike i dalje do stambenih jedinica. Ukupno je planirano 98 stanova i to Lamela B - 24, Lamela C - 31, Lamela D- 31 i Lamela E - 12 stambenih jedinica. Fasade su planirane u dekorativnom malteru u nijansama RAL 7044, 7048 i 7039. Krovovi objekata su projektovani kao ravni krovovi sa zelenom površinom.

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 „C Group“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Atelje Arhitekture“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.11.2025.godine u 12:54:07 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele br.242/1, 242/3 i 243 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

Mirjana Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Đurišić Date: 2025.12.11
12:45:26 +01'00'