



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: 05-332/24-14962/2
Podgorica, 14.01.2026. godine

Eva Bright i Golden Group d.o.o. Kotor

KOTOR
PC Škaljari, Škaljari bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-14962/2
Podgorica, 14.01.2026. 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 Eve Bright i Golden Group d.o.o. Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart” d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene – stambeno-poslovni kompleks, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1i 1041/1, KO Kavač, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi” br. 95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Evi Bright i Golden Group d.o.o. Kotor, na idejno rješenje arhitektonskog -projekta, projektovanog od strane "BUSINESSART" DOO, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.11.2025.godine u 14:08:30 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – stambeno-poslovni kompleks, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1i 1041/1, KO Kavač, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi” br. 95/20), Opština Kotor, izgrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BGP=20.812,17m² (planom propisano maksimalno 20.813,00m²), indeks zauzetosti li=0.35 (planom propisano maksimalno 0.40), indeks izgrađenosti Iz=1.00 (planom propisano maksimalno Iz=1.00), spratnosti objekta S=2Po+P+2 (planom propisano maksimalno P+2 uz mogućnost projektovanja podzemnih garaža) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama Plana.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-14962/1 od 27.11.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Eva Bright i Golden Group d.o.o. Kotor, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart” d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene – stambeno-poslovni kompleks, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1i 1041/1, KO Kavač, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi” br. 95/20), Opština Kotor.

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 broj: 0303-333/23-21930 izdati dana 09.11.2023.godine od strane, Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora; 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 čine katastarske parcele broj KP 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1 i 1041/1, sve KO Kavač, predviđena je mješovita namjena (MN).

Prema karti "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja" katastarske parcele koje čine predmetnu lokaciju nalaze se u okviru Južnog reona, u zahvatu planske cjeline (Zona 4) odnosno Planske Jedinice Kavač.

Shodno grafičkom prilogu broj 07a. "Plan namjene površin" iz Plana, predmetne katastarske parcele se nalaze u zoni naselja u domaku od 1000+m, van cezure.

Kada je PUP Kotora u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina, odnosno objekte: stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažnog uređenja naselja, groblja, vjerske objekte, infrastrukturne objekte/saobraćaja, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpe i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane.

Na površinama mješovite namjene 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.

Predmetni stambeno-poslovni kompleks nalazi se na području Kavača, opština Kotor, uz magistralni put Tivat – Kotor, nedaleko od tunela Vrmac. Kompleks je orijentisan jugozapadno, sa dominantnim vizurama ka moru i Boki Kotorskoj. Lokacija za gradnju je nepravilnog oblika, na terenu u padu sa značajnom visinskom razlikom od 16 m, i površinom od 20.850,30 m². Postojeći pristup lokaciji ostvaren je putem lokalne ulice koja se uliva u magistralni put

Planirana namjena predmetnih objekata su objekti mješovite namijene (MN). Deset objekata su planirani kao stambeni objekti dok je jedan objekat planiran kao objekat mješovite namjene, odnosno kao stambeno-poslovni objekat sa komercijalnim sadržajima u prizemlju.

Kompleks je mješovite namjene, a u volumenu je podijeljen na stambeni kompleks sačinjen od 10 slobodnostojećih objekata, sa različitim strukturama stanova, i objekat mješovite namjene u formi lamele pozicionirane na jugoistoku lokacije paralelno uz magistralni put. Objekti su u velikoj mjeri pratili poziciju izohipsi, sa izuzetkom 3 najzapadnija objekta, koji su blago rotirani kako bi im se otvorile vizure ka moru. Formirana su 3 reda sa denivelacijom u visini jednog sprata između redova, i međusobnim horizontalnim razmacima od minimalno 8 metara, ostavljajući prostore za vazdušne.

Pripadajuća interna ulica koja opslužuje celi kompleks formirana je u najvećem dijelu sa jednosmjernim kretanjem, u širini profila od 3.5m. Svaki stambeni objekat ima pristup sa pripadajuće ulice, dominantno valorizovan prijedkom nekoliko funkcionalnih cjelina – javno, polujavno, polu-privatno, privatno – pa se tako prirodno smenjuju ambijenti ulica – trotoar – zelenilo – pristupni plato. Uz ulicu je ostavljen određen broj privremeno povremenih parking mjesta za posetioce, dok je generalno parkiranje rešeno u podzemnim etažama.

Projektom je predviđeno fazno izvođenje objekata na lokaciji po principu svaka garaža (podzemni nivo) posebno i nadzemni dio svakog objekta zasebna faza. Faznost je data kao zaseban prilog u grafičkoj dokumentaciji a označeni broj faze ne predstavlja i redoslijed izvođenja, već samo nominalnu numeraciju. Moguće je i izvoditi više faza u sklopu jednovremeno.

Prostorna organizacija i sadržaj stambenih objekata - Objekti su projektovani kao manje stambene zgrade okvirnih dimenzija 18x27m za objekte sa jednim ulazom, odnosno 18x53m za objekte sa dva ulaza, visine 10m. Objekti od S1-S10 su spratnosti Po+P+2. Četiri objekta u prvom redu po strukturi stanova sadrže veće jedinice, jednosobne, jednoiposobne i dvosobne stanove, dok su objekti u druga dva reda mahom popunjeni garsonjerama. Garsonjere koje se nalaze u uglovima objekata, veće su kvadrature i nivoa kvaliteta prostora. Stanovi su orijentisani jednostrano, osim ugaonih stanova koji imaju uske prozore na kalkanskim zidovima. Ulaz u objekte je projektovan sa sjeverne strane, dok je južna, atraktivnija strana rezervisana cijelom dužinom fasade za smještanje stambenih jedinica. Na samom ulazu u objekte nalazi se prostrani vjetrobran, iz koga se pristupa ulaznom holu sa stepeništem i liftom. Svaka od jedinica ima prostranu terasu duž cele fasade, a jedinice na prizemlju, sa sjeverne strane, koje su u kontaktu sa tlom imaju pripadajuću baštu, kao vid zaštite privatnosti.

Ukupan broj smještajnih jedinica predmetnog kompleksa je 256 (238+18), a ostvarena struktura po objektima je sljedeća:

Objekat 1 – BRGP 1408,72m² sa 24 stambene jedinice;

Objekat 2 – BRGP 2813,05m² sa 48 stambenih jedinica;

Objekat 3 – BRGP 1409,79m² sa 24 stambene jedinice;

Objekat 4 – BRGP 1370,88m² sa 23 stambene jedinice;

Objekat 5 – BRGP 2681,38m² sa 45 stambenih jedinica;

Objekat 6 – BRGP 1311,18m² sa 22 stambene jedinice;

Objekat 7 – BRGP 1321,83m² sa 13 stambenih jedinica;

Objekat 8 – BRGP 1352,13m² sa 13 stambenih jedinica;

Objekat 9 – BRGP 1324,19m² sa 13 stambenih jedinica;

Objekat 10 – BRGP 1328,01m² sa 13 stambenih jedinica

Prostorna organizacija i sadržaji objekta mješovite namjene - Objekat mješovite namjene linearna je forma, u dvije lamele, gdje je druga lamela podijeljena na dvije zone – stambenu i poslovnu. Projektno rješenje ostavlja mogućnost prenamjene funkcija u objektu iz stambene u poslovnu i obratno za drugu i treću lamelu, dok je prva lamela sa zasebnim ulazom namijenjena isključivo za smještaj kancelarijskog prostora. Spratnost objekta je 2Po+P+2, a dodatak još jedne podrumске etaže uslovljen je uslovima za temeljenje objekta. Objekat je funkcionalno podijeljen tako da je prizemlje, pored ulaznih partija u lamele, namijenjeno komercijalnim sadržajima, dok su spratovi poslovne, odnosno stambene namjene. Komercijalni prostor je podijeljen u 5 lokala različitih površina, sa ostavljenom mogućnošću dijeljenja prostora na više manjih cjelina, odnosno za spajanjem lokala u veće cjeline. Stambeno-poslovnim sadržajima pristupa se kroz komunikaciona jezgra i lobija u prizemlju. Lamela A ima svoje zasebno komunikaciono jezgro i ulaz, dok lamele B ima jedan ulazni hol iz koga se pristupa dvjema komunikacionim vertikalama, svaka sa svojim liftom i stepeništem, no ove vertikale su projektovane sa tako da se mogu objediniti, ukoliko namjena dvije zone postane ista. Krov objekta mješovite namjene je funkcionalno iskorišćen za smještanje tehničkih uređaja instalacija u objektu, ali je određena površina ostavljena kao krovna terasa, za korišćenje korisnika poslovnog prostora. Za nju je predviđen i izlaz na krov u okviru lamele B, do kojeg se nalazi i tehnički izlaz za krov za dio krova koji je planiran za smještanje fotonaponskih ćelija. Pored toga predviđen je i servisni izlaz na krov iz lamele A. Krovne cjeline izdijeljene su zidanim krovnim žardinjerima.

Objekat mješovite namjene, odnosno *Objekat P* – ukupne BRGP 4422,76m² ima 18 smještajnih jedinica.

Planiran je i zaseban objekat manjih dimenzija za potrebe održavanja u okviru parcele, odnosno *Objekat O* – ukupne BRGP 68,25m².

Saobraćaj - Glavni pristup kompleksu je na sjeveroistočnoj strani parcele, preko katastarske parcele 1030/7 KO Kavač, koja je zavedena kao javni nekategorisani put. U Idejnom rješenju prikazan je i prilaz (ulaz/izlaz) kompleksu sa glavnog pravca Kotor-Budva/Tivat, koji je preuzet iz Idejnog rješenja saobraćajnog prilaza stambeno poslovnom

kompleksu Kavač. U lice u okviru kompleksa projektovane su uglavnom kao jednosmjerne, širine 3,5m. Na jugu kompleksa nalazi se požarni put – kaldrmisana ulica koja se isključivo koristi za kretanje protivpožarnih vozila. Podzemno parkiranje rešeno je kroz parkiranje u velikoj garaži ispod objekata S9, S10 i objekta P. Pristup garaži rešen sa istočne strane, preko isključenja sa magistralnog puta, ali i prijeko rampe koja izlazi na uličnu mrežu unutar kompleksa. Planiran je i nadzemni parking. Ukupan broj parking mjesta u podzemnim etažama je 160, što uz 30 nadzemnih parking mjesta, daje ukupan broj od 190PM, od koji je 19 namijenjeno osobama sa invaliditetom.

Uređenje terena - Parterno uređenje predviđa zastor kamenih ploča. Sobraćajnice su popločane granitnim kockama dimenzija 60x60x60mm. Predviđa se tretiranje određenih dijelova drvenim i metalnim oblogama i različitom opremom za oblikovanje prostora – klupe, kandelabri, ugrađena svjetla u podu, informativni elementi. Planirani su zasadi autohtonih mediteranskih vrsta, srednjeg i visokog zelenila. Pojekom su pojedini ravni krovovi planirani sa zelenilom.

Materijalizacija - Primarni materijali na stambenim objektima jesu fino klesani lokalni krečnjački kamen Malijat i dekorativni fasadni malter u dvije boje. Ulazni portal je obložen travertinom. Poslovni objekat ima primarni omotač od staklene zid zavese, gdje se smjenjuju prozirne i neprozirne staklene površine, niskog nivoa refleksije. Zid zavjesa je strukturalna, sa aluminijumskim nosačima, između koji se nalazi stakleni termo panel sa dvostrukim staklom i ispunjen plemenitim gasom. Oko objekta na 2. spratu nalazi se omotač od aluminijumskih panela u zoni međuspratne konstrukcije a iznad prizemlja aluminijumski ram. Kalkanski zid prema zaleđu mješovitog objekta u prizemlju je tretiran kao kontaktna fasada sa dekorativnim fasadnim malterom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene – stambeno-poslovni kompleks na lokaciji koju čine

katastarske parcele broj 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1 i 1041/1, sve KO Kavač, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("sl. list CG – opštinski propisi" br 95/20), projektovano od strane "BUSINESSART" DOO, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.11.2025.godine u 14:08:30 +01'00', izgrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BGP=20.812,17m² (planom propisano maksimalno 20.813,00m²), indeks zauzetosti li=0.35 (planom propisano maksimalno 0.40), indeks izgrađenosti Iz=1.00 (planom propisano maksimalno Iz=1.00), spratnosti objekta S=2Po+P+2 (planom propisano maksimalno P+2 uz mogućnost projektovanja podzemnih garaža) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama Plana.

Uz Idejno rješenje dostavljena je Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim Planom, zakonima i propisima, Izjava ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji palniranih objekta i saobraćajnom pristupu i Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Shodno navedenom a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima koje propisuje PlanKod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Evi Bright i Golden Group d.o.o. Kotor, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "BUSINESSART" DOO, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.11.2025.godine u 14:08:30 +01'00', za izgradju objekta mješovite namjene – stambeno-poslovni kompleks, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1i 1041/1, KO Kavač, Opština Kotor.

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**

