



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: 05-332/25-12328/2  
Podgorica, 23.01.2026. godine

**BENABA DOO**

**KOTOR**

Lastva Grbaljska bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno: -

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-12328/2  
Podgorica, 23.01.2026. 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 "BENABA" Doo Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LXXVI“ Doo Podgorica, za izgradnju hotela, na lokaciji koju čini UP3, zona B, koju čine kat.parcele br.4704/1, dio k.p br. 4705/1, br. 4706, 4712/1, 4711/1, 4710, 4708/1, 4709/1, 4707/1 sve KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23 ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 76/25), Opština Tivat, donosi

## RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "BENABA" Doo Kotor, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LXXVI“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.10.2025. godine u 16:15:39 + 02'00, za izgradnju hotela, na lokaciji koju čini UP3, zona B, koju čine kat.parcele br.4704/1, dio k.p br.4705/1, br. 4706, 4712/1, 4711/1, 4710, 4708/1, 4709/1, 4707/1 sve KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23 ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 76/25), Opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 37.985,00m<sup>2</sup> (planom zadato 37.987,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0.90 (planom zadato 0.90), površine pod objektom 9.937,34m<sup>2</sup> (planom zadato 16.883,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,23 (planom zadato 0,40); spratnosti 2Po+P+4 (planom zadato P+4 uz mogućnost organizovanja podrumskih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i 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).

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-12328/1 od 03.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "BENABA" Doo Kotor, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LXXVI“ Doo Podgorica, za izgradnju hotela, na lokaciji koju čini UP3, zona B, koju čine kat.parcele br.4704/1, dio k.p br.4705/1, br. 4706, 4712/1, 4711/1, 4710, 4708/1, 4709/1, 4707/1 sve KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23 ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 76/25), Opština Tivat.

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 3000m<sup>2</sup> 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).

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 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 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: 06-333/25-9870/9 izdati dana 22.09.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta- hotela na UP3, zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23", br.UP/I-05-764/2025-3 izdati dana 08.09.2025.godine od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor; 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 idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LXXVI“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.10.2025. godine u 16:15:39 + 02:00, za izgradnju hotela, na lokaciji koju čini UP3, zona B, koju čine kat.parcele br.4704/1, dio k.p br.4705/1, br. 4706, 4712/1, 4711/1, 4710, 4708/1, 4709/1, 4707/1 sve KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 76/25), Opština Tivat, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja hotela, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 37.985,00m<sup>2</sup> (planom zadato 37.987,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0.90 (planom zadato 0.90), površine pod objektom 9.937,34m<sup>2</sup> (planom zadato 16.883,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,23 (planom zadato 0,40); spratnosti 2Po+P+4 (planom zadato P+4 uz mogućnost organizovanja podrumskih etaža). Objekti su postavljeni uz poštovanje propisanih udaljenosti od granica susjednih parcela

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti potrebno je planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor. U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kriterijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbjeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor. Prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na materijalizaciju, ne samo u smislu finalne ili fasadne obrade već u cjelini, a prema namjeni utvrđenoj ovim planom. Novi objekti treba da budu građeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Posebnu

pažnju posvetiti oblikovanju i materijalizaciji hodnih površina. Preporučuje se korišćenje autohtonog kamena na dijelu hodnih površina.

Idejnim rješenjem planiran je savremeni hotelski kompleks kategorije 5\* na lokaciji površine preko 40.000m<sup>2</sup>, organizovan kao kompozicija više volumena radi funkcionalnog i ambijentalnog uklapanja u gradsko okruženje i kontakt zonu Palate Verona. Kompleks je koncipiran kroz 8 relativno nezavisnih gabarita: osnovni objekat hotela uz gradski bulevar, anekse 1 i 3 povezane sa hotelom toplom vezom preko podzemnih etaža, depadanse 2, 4, 5 i 6, te aneks 7 sa vrtim paviljonom i a la carte restoranom. Predviđena je fazna realizacija u četiri faze: (1) priprema terena i izgradnja podzemnih etaža osnovnog objekta, (2) izgradnja nadzemnih etaža hotela sa aneksima 1, 2 i 7 uz uređenje terena, (3) izgradnja aneksa 3 i 4, te (4) izgradnja aneksa 5 i 6. Parking je dominantno riješen u dvoetažnoj podzemnoj garaži sa 350 mjesta, uz dodatnih 38 parking mjesta u parteru u zoni ulaza, uključujući i mjesta za punjenje električnih vozila. Arhitektonsko oblikovanje zasniva se na razučenoj strukturi više volumena, sa postupnim smanjenjem spratnosti ka unutrašnjem parku i kulturnom dobru, pri čemu su završne etaže depadansa projektovane kao povučeni sprat radi boljeg uklapanja u ambijent. Spoljna materijalizacija obuhvata kombinaciju termo-fasadnih STO sistema u definisanim tonovima, obloge od autohtonog kamena (bunja, špicani i štokovani kamen) te ventilisane fasadne površine obložene panelima od patiniranog bakra. Pejzažno uređenje je integralni dio koncepta „I hotel i park“, sa formiranjem mediteranskog parka kroz linearno zelenilo obodom parcele i unutar kompleksa, naglašene pješačke tokove, gloriJet u centralnoj zoni, kao i sadnju karakterističnih visokih stabala (maslina, lovor, čempres, dub, pinus). Otvorene površine dopunjene su vodenim elementima kroz ukupno 19 bazena, vodeno ogledalo oko restorana, te fontane i parterno uređenje u kamenu, uz ostvarenje propisanog standarda ozelenjenosti od 60% ukupne površine parcele.

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 "BENABA" Doo Kotor, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LXXVI“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.10.2025. godine u 16:15:39 + 02'00, za izgradnju hotela, na lokaciji koju čini UP3, zona B, koju čine kat.parcele br.4704/1, dio k.p br.4705/1, br. 4706, 4712/1, 4711/1, 4710, 4708/1, 4709/1, 4707/1 sve KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23 ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 76/25), Opština Tivat, 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

