



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Broj: 05-332/25-15728/5
Podgorica, 06.04.2026. godine

STRUKOVA LIUDMILA

Mikijelj Filip

KOTOR

Zlatnje njive br.40

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-15728/5
Podgorica, 06.04.2026. 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 Liudmile Strukove za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ Doo Nikšić, za izgradnju objekta u funkciji hotela 5*, na UP 1, koju čini kat.parcela br.1532/1 KO Brguli, u zahvatu LSL za lokalitet "Kočišta- Brguli na Luštic" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 31/11), Opština Herceg Novi, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Strukova Liudmila, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.03.2026.godine u 13:52:20, za izgradnju objekta u funkciji hotela 5*, na UP 1, koju čini kat.parcela br.1532/1 KO Brguli, u zahvatu LSL za lokalitet "Kočišta- Brguli na Luštic" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 31/11), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 276,25m² (ukupno sa postojećim objektom: 4 996,55m²) (planom zadato 9 000m²), indeksa izgrađenosti 0,03 (ukupno sa postojećim objektom 0,60) (planom zadato 1,20), površine pod objektom 96,39m² (ukupno sa postojećim 1 890,39m²) (planom zadato 3 000,00m²); indeksa zauzetosti 0,01 (ukupno sa postojećim: 0,23) (planom zadato 0,40); spratnosti Su+P (planom zadato P+2 uz mogućnost izgradnje podrumске i suterenske etaže) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije 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 05-332/25-15728/1 od 11.12.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, obratila se Liudmila Strukova zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ Doo Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.12.2025. godine u 12:59:32, za izgradnju objekta u funkciji hotela 5*, na UP 1, koju čini kat.parcela br.1532/1 KO Brguli, u zahvatu LSL za lokalitet "Kočišta- Brguli na Luštic" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 31/11), Opština Herceg Novi.

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 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, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 04-4819/1 izdati dana 14.11.2011.godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za nekretnine broj 917-109-506/2025-2 od 04.12.2025.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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:

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta namjena prostora za lokaciju "Kočišta Brguli" je turizam. Na nivou zahvata planirana namjena je turističko naselje T1, koji u organizacionom smislu predstavlja jedinstvenu funkcionalnu cjelinu – turistički kompleks – hotel sa vilama ili depadansima. Realizacija planskih rješenja moguća je jedinstveno ili u dvije faze, gdje prvu fazu predstavlja izgradnja saobraćajne infrastrukture i centralnog objekta, a druga faza je izgradnja depadansa.

Na urbanističkoj parceli UP1 predviđena je izgradnja hotela spratnosti P+2, uz mogućnost izgradnje podrumске i suterenske etaže. Urbanistički parametri na nivou UP1 su: indeks izgrađenost 1,20 i indeks zauzetosti 0,4. Sve vrijednosti u tabeli urbanističkih pokazatelja date su kao maksimalne, a mogu biti i manje u zavisnosti od potreba investitora. Predviđena izgradnja se vrši u okviru zone za izgradnju koja je definisana građevinskim linijama. GL su date u grafičkom prilogu planskog dokumenta i definisane su koordinatama prelomnih tačaka. Sve objekte treba terasasto uklapati u teren.

Smjernicama iz planskog dokumenta je definisano da se glavni i ekonomski kolski pristup projektuje sa pristupne saobraćajnice koja tangira parcelu (UP1) sa jugozapadne strane. Uređenje svake UP prilagoditi uslovima terena i namjeni objekta. Prilikom izrade glavnih projekata planiranih ulica, parkinga i pješačkih staza može doći do izvjesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu.

Parkiranje za potrebe cijele lokacije je potrebno predvidjeti u podzemnoj garaži na urbanističkoj parceli hotela, gdje je potrebno obezbijediti 1PM na 3 sobe.

Imajući u vidu indeks zauzetosti parcele 0,40, površina parcele sa namjenom turizam pod

Arhitektura objekata treba da bude u duhu tradicionalne arhitekture Mediterana ili njenih savremenih interpretacija, uklopljena u prirodni ambijent. Izuzetno je važno da depadans svojom formom očuva autentični prirodni ambijent u skladu sa očuvanjem duha mjesta i slikovitosti ambijenta. Materijalizacija fasade i enterijera mora biti pažljivo odabrana. Preporučuje se korišćenje savremenih materijala u kombinaciji sa prirodnih (kamen, drvo). Krov može biti ravan ili kosi. Takođe, može biti ozelenjen ili se koristiti kao terasa.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.03.2026.godine u 13:52:20, za izgradnju objekta u funkciji hotela 5*, na dijelu kat. parc. br. 1532/1 KO Brguli, odnosno na urbanističkoj parceli UP1, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Lokalitet Kočišta – Brguli na Luštici" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 31/11), Opština Herceg Novi, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta u funkciji hotela 5*, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 276,25m² (ukupno sa postojećim objektom: 4 996,55m²) (planom zadato 9 000m²), indeksa izgrađenosti 0,03 (ukupno sa postojećim objektom 0,60) (planom zadato 1,20), površine pod objektom 96,39m² (ukupno sa postojećim 1 890,39m²) (planom zadato 3 000,00m²); indeksa zauzetosti 0,01 (ukupno sa postojećim: 0,23) (planom zadato 0,40); spratnosti Su+P (planom zadato P+2 uz mogućnost izgradnje podrumске i suterenske etaže).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja objekta u funkciji hotela 5*, koji čini dio turističkog kompleksa - T1. Glavni objekat u turističkom kompleksu predstavlja hotel 5*, čija izgradnja je predviđena na urbanističkoj parceli UP1, a za koji je izdato rješenje o saglasnosti Glavnog državnog arhitekta, dok je aktom broj: 101-2701/2 od 24.01.2018. godine, a aktom broj 05-332/24-4614/3 od 23.04.2024.godine je izdata saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da ostvareni parametri na cijeloj UP1 (postojeći i projektovani objekat) iznose: bruto razvijena površina objekta 4 996,55m²; indeks izgrađenosti 0,60; indeks zauzetosti 0,40, te se konstatuje da je predmetni objekat u funkciji hotela 5* projektovan u okviru zadatih urbanističkih parametara za cijelu UP1.

Predmetni objekat predstavlja posebnu građevinsku cjelinu, koja je previđena za rad i smještaj zaposlenog osoblja u hotelu. U suterenskoj etaži su planirane tehničke prostorije, dok je na prizemlju predviđena radna zona i spavaći blok. Krovna terasa je prohodna i njena površina je ušla u obračun ukupne bruto površine objekta.

Uzimajući u obzir da je planskim dokumentom procenat zelenih površina propisan u odnosu na indeks zauzetosti, te da je idejnim rješenjem ostvaren manji indeks zauzetosti od planom zadatog, konstatuje se da je projektovani stepen ozelenjenosti predmetne lokacije urađen u skladu sa smjericama utvrđenim važećim planskim dokumentom.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije predmetni objekat je projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Svojom formom i upotrijebljenim materijalima je usklađen sa glavnim objektom turističkog kompleksa.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen 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 smjericama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Strukova Liudmila, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.03.2026.godine u 13:52:20, za izgradnju portirnice, na UP 1, koju čini kat.parcela br.1532/1 KO Brguli, u zahvatu LSL za lokalitet "Kočišta-Brguli na Luštici" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 31/11), Opština Herceg Novi, 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

