



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: 05-332/26-385/3
Podgorica, 13.02.2026. godine

DANILO RAŽNATOVIĆ

BUDVA

Dositejeva br.38

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.02.13
14:31:24 +01'00'

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: 05-332/26-385/3

Podgorica, 13.02.2026. 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, 92/25 i 160/25) 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 Ražnatović Danila iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "2 ARH" Doo Bar, za izgradnju turističkog objekta - Hotela, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 1134/9 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), GUR-a Opštine Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Ražnatović Danilu iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "2 ARH" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.01.2026.godine u 21:00:06 + 01'00", za izgradnju turističkog objekta - Hotela, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 1134/9 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), GUR-a Opštine Kotor izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.49 (planom propisano maksimalno 0.5); zauzetost parcele 1365.33m²; indeks izgrađenosti- 1.71 (planom propisano maksimalno 2.0); bruto građevinska površina 4690.00m² (objekat A- 3368.7m² objekat B- 1321.3m²); spratnost objekta A Po+Su+P+1+PS, objekta B 2Po+P+2 (konzervatorskim uslovima propisano maksimalno tri vidljive etaže 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 05-332/26-385/1 od 16.01.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Ražnatović Danila iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "2 ARH" Doo Bar, za izgradnju turističkog objekta - Hotela, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 1134/9 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), GUR-a Opštine Kotor.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) 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, 92/25 i 160/25), 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, 92/25 i 160/25), 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: 03-333/21-874 izdati dana 19.07.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji koju čine dijelovi kat.parcela br.1134/5, 1134/11 i 1134/9 sve KO Dobrota I, br.UP/I-05-419/2021-3 od 08.06.2022.godine izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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:

Smjernicama iz Generalne urbanističke razrade Opštine Kotor iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, na predmetnoj lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1134/9, KO Dobrota I, predviđena je namjena turizam (T). Urbanistički pokazatelji, propisani Planom, za ovu namjenu su: maksimalni indeks zauzetosti- 0.5; maksimalni indeks izgrađenosti- 2.0; maksimalna spratnost P+2+Pk odnosno P+2+Ps uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža; i minimalni procenat zelenih površina- 20%.

Napomena: Rješenjem o konzervatorskim uslovima za predmetnu lokaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor (broj UP/I-05-419/2021-3 od 08.06.2022.godine), između ostalog, spratnost novih objekata ograničena je na maksimalno tri vidljive etaže.

Kada je GUR Kotora iz PUPa Kotora u pitanju, na površinama turizma (T) moguće je realizovati objekte za smještaj iz grupe hoteli (osim motela), hotel&resort i vila, ili kombinacijenađenih uz primjenu pravila za zonu turizma (T).

Predmetni objekti turizma locirani su na katastarskoj parceli broj 1134/9, KO Dobrota I. Lokacija je u padu i nepravilnog oblika a sa južne strane graniči se sa postojećom saobraćajnicom. Shodno priloženom elaboratu parcelacije, površina predmetne lokacije je 2733.00m². Postojeći objekat na lokaciji, shodno elaboratu o rušenju, predviđen je za uklanjanje odnosno rušenje. U skladu sa smjernicama konzervatorskih uslova na lokaciji su planirana dva objekta (umjesto jednog koji bi bio neesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu urbanu matricu naselja Dobrota), ograničene spratnosti od tri vidljive etaže. Oba objekta su u funkciji turizma. Odnos ostvarenih i propisanih urbanističkih parametara je: indeks zauzetosti 0.49 (planom propisano maksimalno 0.5); zauzetost parcele 1365.33m²; indeks izgrađenosti- 1.71 (planom propisano maksimalno 2.0); bruto građevinska površina 4690.00m² (objekat A- 3368.7m² objekat B- 1321.3m²); spratnost objekta A Po+Su+P+1+PS, objekta B 2Po+P+2 (konzervatorskim uslovima propisano maksimalno tri vidljive etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža); procenat zelenila ukuono 69.68% i to 22% u parteru (planom propisano minimalno 20%). Visina objekata A

je 14.80m a objekta B 10.80m. Ispoštovane su smjernice Plana koje prednju, zadnju i bočne građevinske linije propisuju na udaljenost 3m od granica urbanističke parcele.

Turistički objekat - hotel sastoji se od objekta „A“ i objekta „B“. Cijelokupan objekat „A“ predviđen je za apartmane. U prizemlju objekta „B“ predviđen je restoranski dio i prateći sadržaji dok su na spratovima predviđeni apartmani. Spratnost objekata je uslovljena nivelacijom terena tako da se objekat „A“ sastoji od podruma, suterena, prizemlja, sprata i povučenog sprata, dok se objekat „B“, kao objekat postavljen na višoj nivelaciji, sastoji od dvije podrumске etaže, prizemlja i dva sprata. Predviđeno je da objekat „A“ ima 35 apartmanskih jedinica dok u objektu „B“ ima 10 apartmana. U podrumskim etažama organizovani su parkinzi, tehničke prostorije i vertikalne komunikacije. Ukupan broj predviđenih parking mjesta je 61.

Saobraćajni i pješački pristup lokaciji realizovan je sa javnih saobraćajnica sa kojima se lokacija graniči i koje su predviđene GURom Kotora. Pješački prilazi objektima, kao i parking u garaži, prilagođeni su osobama sa invaliditetom.

U uređenju terena projektovan je bazen, uređene zelene površine i pješačke staze. Površina parternog zelenila iznosi 578.63m², dok je ukupna površina zelenila u okviru lokacije planirane za gradnju 1904.59m² (parterno zelenilo i krovovi objekata A i B - 1325.96m²).

Materijalizacije objekata (kombinacija demit- RAL9016, kamene obloge RAL9001, drvene obloge RAL8003) prati njihvu oblikovnost i usklađena je sa tipologijom objekata i uslovima konkretne lokacije. Krov objekata planiran je kao ravni neprohodni ozelenjeni krov. Sva vanjska stolarija rađena je od aluminijumskih profila tamne antracit boje (RAL9005).

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju turističkih objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1134/9, KO Dobrota 1, Opština Kotor u zahvatu Generalne urbanističke razrade Opštine Kotor iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("sl. list CG – opštinski propisi" br 95/20), projektovano od strane "2ARH" DOO, Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.01.2026.godine u 21:00:06 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.49 (planom propisano maksimalno 0.5); zauzetost parcele 1365.33m²; indeks izgrađenosti- 1.71 (planom propisano maksimalno 2.0); bruto građevinska površina 4690.00m² (objekat A- 3368.7m² objekat B- 1321.3m²); spratnost objekta A Po+Su+P+1+PS, objekta B 2Po+P+2 (konzervatorskim uslovima propisano maksimalno tri vidljive etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

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

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 smjericama 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 Ražnatović Danilu iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "2 ARH" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.01.2026.godine u 21:00:06 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta - Hotela, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 1134/9 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), GUR-a Opštine Kotor, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.02.13
14:32:23 +01'00'