



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: 05-332/24-9166/4  
Podgorica, 27.12.2024. godine

**KPM LIMITED DOO**

**PODGORICA**

Ul. Đoka Miraševića br.7

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: 05-332/24-9166/4  
Podgorica, 27.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 KPM LIMITED Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ Doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.11.2024.godine u 11:07:47 + 01'00', za izgradnju turističkog naselja T2, 5\*, na lokaciji koju čine kat. parcele br.1159/4, 1159/6 i 1168/9 KO Krimovica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva KPM LIMITED Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ Doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.11.2024.godine u 11:07:47 + 01'00', za izgradnju turističkog naselja T2, 5\*, na lokaciji koju čine kat. parcele br.1159/4, 1159/6 i 1168/9 KO Krimovica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 50.607,00m<sup>2</sup> (planom zadato 50.612,40m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0.30 (planom zadato 0.30), površine pod objektom 42.177,00m<sup>2</sup> (planom zadato 42.177,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.25 (planom zadato 0.25); spratnosti P+1+Ps (planom zadato P+1+Ps uz mogućnost izgradnje podrumске etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-9166/1 od 28.06.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se KPM LIMITED Doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Businessart“ Doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.06.2024.godine u 12:15:10 + 02'00', za izgradnju turističkog naselja T2, 5\*, na lokaciji koju čine kat. parcele br.1159/4, 1159/6 i 1168/9 KO Krimovica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0303-333/20-14379 izdati dana 30.12.2020. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; Urbanističko-tehničke uslove broj: 0303-333/20-14377 izdati dana 22.01.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; Rješenje o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju turističkih objekata na dijelu kat.parcele br.1159/1 i 1159/3 KO Krimovica prema PUP-u Opštine Kotor, br.UP II 05-517/2020 od 21.12.2020.godine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju turističkih objekata na dijelu kat.parcele br.1168/KO Krimovica prema PUP-u Opštine Kotor, br.UP I 05-518/2020 od 23.12.2020.godine; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu br.917-106-777/21 od 08.06.2021.godine; List nepokretnosti br.528 KO Krimovice elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 25.06.2024.godine za kat.parcelu br.1159/6 KO Krimovice; List nepokretnosti br.529 KO Krimovice elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 25.06.2024.godine za kat.parcele br.1168/9 i 1159/4 KO Krimovice; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Business Art“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.11.2024. godine u 11:07:47 +01'00', za izgradnju turističkog naselja 5\* na katastarskim parcelama broj 1159/4, 1159/6 i 1168/9 KO Krimovice, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta mješovite namjene, ukupne bruto razvijene građevinske površine 50.607,00m<sup>2</sup> (planom zadato 50.612,40m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0.30 (planom zadato 0.30), površine pod objektom 42.177,00m<sup>2</sup> (planom zadato 42.177,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.25 (planom zadato 0.25); spratnosti P+1+Ps (planom zadato P+1+Ps uz mogućnost izgradnje podrumске etaže). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena izgradnja turističkog naselja koje je podijeljeno na dvije funkcionalne cjeline - osnovni (centralni) objekat i depadanse. Osnovni objekat se sastoji od hotelskog kompleksa i brendiranih turističkih apartmana, dok se depadansi sastoje od brendiranih turističkih vila i apartmana. Svi planirani kapaciteti imaju potpunu orijentaciju ka jugo-istoku i neopstruisan pogled ka horizontu. Funkcionalno i ambijentalno su uklopljeni u postojeći teren i vegetaciju, uz negujući pristup prema loklanom biljnom fondu. Generalno, objekti su terasasto formatirani, prateći pad terena, sa zelenim krovovima i artikulisanim terasama, spratnosti S(Po)+P+Ps. Likovno, objekti su prilagođeni kontekstu, topografiji terena i klimatskim uslovima upotrebom autohtonih prirodnih materijala u obradi vertikalnih i horizontalnih izgrađenih struktura. Materijalizacija kroz kvalitet, kolorit, teksturu i ostala vizuelne karakteristike poštuje ambijentalna svojstva područja i afirmiše kvalitete područja, sa minimalno 30% površine fasade pokrivena loklanim kamenom, čime je postignuta ekskluzivnost primorskog turističkog kompleksa. U okviru lokacije predviđeno je 819 parking mjesta na nivou ulice, kao i uz brendirane vile na pripadajućim parcelama, podzemnim garažama i nadzemnim objektima za garažiranje, čime je ispoštovan minimalan broj zadata planskim dokumentom. Projektom je ostvaren procenat zelenila od 58,73%

Shodno svemu navedenom, dopunjeno idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.528 KO Krimovice elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 25.06.2024.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.1159/6 KO Krimovice, u korišćenju KPM Limited Doo, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.529 KO Krimovice elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 25.06.2024.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.1168/9 KO Krimovice, u svojini KPM Limited Doo, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva KPM LIMITED Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ Doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.11.2024.godine u 11:07:47 + 01'00', za izgradnju turističkog naselja T2, 5\*, na lokaciji koju čine kat. parcele br.1159/4, 1159/6 i 1168/9 KO Krimovica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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



**Mirjana Đurišić**