



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: 05-332/25-14905/6
Podgorica, 06.03.2026. godine

Duško Jakovljević

Podgorica

Trg Božane Vučinić 10/2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić
Digitalno signed by
Mirjana Đurišić
Data: 2026.03.06
09:26:02 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-14905/6
Podgorica, 06.03.2026. 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, 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 Duška Jakovljevića za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BUSINESSART“ Doo, za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja - 8 objekata stambenih vila, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 sve KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 95/20“), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Dušku Jakovljeviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BUSINESSART“ Doo, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.03.2026.godine u 11:03:20 +01'00', za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja - 8 objekata stambenih vila, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 sve KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 95/20“), Opština Kotor, bruto-građevinske površine objekata 5.146,44m² (planom propisano nadzemno 7.370,0m²); indeks izgrađenosti – 0,7 (planom propisano 1,0); indeks zauzetosti - 0,346 (planom propisano 0,35); spratnost objekata-Po+P+1+Ps (planom propisano P+1+Pk i mogućnost projektovanja 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 05-332/25-14905/1 od 25.11.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Duško Jakovljević zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BUSINESSART“ Doo, za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja - 8 objekata stambenih vila, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 sve KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni 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 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja 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 i 92/5), 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 obaveznošću 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 92/5), 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, 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno urbanistički plana "Kotor" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 95/20) - obuhvat GUR-a (planska jedinica Dobrota), Opština Kotor, na lokaciji koju čine br. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 sve KO Dobrota I, predviđena je namjena površina-dijelom stanovanje (s), dijelom površine za pejzažno uređenje (PU) i dijelom površine za saobraćajne infrastrukture. Neke od propisanih smjernica su:

Na novoplaniranim površinama za stanovanje (S) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG). Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "urbanistički pokazatelji" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije. Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.).

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice

građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trгови, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pijacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Maksimalno dozvoljena visina za spratnost P+1+PK do vijenca iznosi 10,0m, a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila. Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

Može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

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.

Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno /podzemna etaža - garažiranje/, ili u ravni terena /otvoreno i/ili natkriveno//, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele.

U odnosu na smjernice iz plana projektovano je dopunjeno idejno rješenje kojeg čine osam stambenih objekata. Predmetna lokacija obuhvata katastrske parcele 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 sve KO Dobrota I, ukupne površine 7370 m². Lokacija se nalazi u okviru Boko-Kotorskog zaliva, povezana sa jugozapadne strane postojećom saobraćajnicom koja prolazi na najnižem dijelu parcele i koja je položena normalno u odnosu na izohipske. Teren je blago nagnut ka jugu i jugozapadu, sa visinskom razlikom od oko 23m. Lokacija je orijentisana u pravcu istok-zapad, sa otvorenim pogledima prema akvatorijumu zaliva, a u okruženju pretežno objektima stambene namjene.

Urbanističko tehničkim uslovima propisano je da je neophodna izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekata na kulturnu baštinu (HIA). Idejnim rješenjem je dostavljena HIA studija, tačnije ovjereni prevod, ICOMOS-ove tehničke ocjene, od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, br. UP/I-05-396/2022-21 od 12.06.2024.godine. U istoj se između ostalog navodi: „ICOMOS smatra da predlog generalno predstavlja dobro promišljen plan, kojem je u velikoj mjeri koristio razvoj tokom procesa procjene uticaja. Kako se zaključuje u procjeni uticaja na baštinu, njegov uticaj na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra svjestke baštine u cjelini bio bi „minimalan/mali“.

Na lokaciji je projektovano 8 objekata namijenjeni stalnom stanovanju. Objekti su postavljeni na način da poštuju propisane smjernice u pogledu dispozicije, navedene u prethodnim pasusima. Horizontalna dužina svi objekata je manja od propisanih 24m, a isti se postavljaju u donosu na šemu interpolacije prikazanu u planskom dokumentu. Urbanistički koncept oblikovan je u skladu sa funkcionalnom raznolikošću čime su definisane pojedinačne prostorno-programске zone unutar obuhvata. Zone unutar kompleksa čine: zone Vila 1 (V1), zona bazena, zona Vila 2 i 3 sa gražom (zona V23), zona Vila 4, 5 i 6 sa garažom (Zona V456) i zona Vila 7 i 8 (zona V78).

Idejnim rješenjem predviđa se fazna izgradnja kompleksa i to: Faza 1-vila 1, vila 2, vila 3 sa pripadajućom garažom i centralnim bazenom i Faza 2-vila 4, 5, 6, 7 i 8 sa pripadajućom garažom.

Osam višespratnih objekata (vila) organizovani su kao zasnove arhitektonske cjeline sa sopstvenim ulazima i vertikalama. Centralni prostor bazena predstavlja zajedničku rekreativnu i vizuelnu tačku kompleksa, projektovan sa velikom sunčanom terasom, prostorom za odmor i bogato uređenim zelenim površinama u neposrednoj okolini. Bazen ima svoju tehničku površinu smještenu na koti suterena.

Vila 1 je manji višestambeni objekat spratnosti P, koncipiran kao samostalna cjelina sa ukupno 4 jednosaobna apartmana. Sve stambene jedinice imaju prostrane terase, oblikovane tako da maksimiziraju vizure i prirodne osvetljenje. Podrum vile 1 je tehnički nivo bez garažnih funkcija.

Vila 2 je spratnosti Po+P+Ps, u kojoj se nalaze ukupno 4 stambene jedinice. Podrum vile 2 je sastavni dio garaže 23, povezan direktnom vertikalnom vezom ka parking prostoru. Vila 3 je spratnosti Po+P+3 (4 stambene jedinice), dok je vila 4 spratnosti Po+P+1+Ps sa ukupno 8 stambenih jedinica različitih tipologija, a oblikovan je tako da spratovi prate pod terena, dok povučena etaža otvara velike terase prema moru. Preostale vile 5, 6, 7 i 8 su takođe spratnosti Po+P+1+Ps sa različitim brojem i strukturom stambenih jedinica, što je detaljnije objašnjeno u tehničkom opisu idjenog rješenja. c

Saobraćajni pristup organizovan je na dva odvojena isključenja: prvo isključenje vodi direktno ka ulazu u garažu 23, koja obslužuje Vile 2 i 3, dok drugo isključenje vodi ka pristupu u garažu 456, smještenoj ispod vila 4, 5 i 6. Preostale vile nemaju direktnu vezu sa garažama ali im je pristup organizovan preko pješačkih i kaskadnih stepeništa koje povezuju čitav kompleks. Na lokaciji je predviđeno ukupno 91 parking mjesto, što je u skladu sa normativom shodno planu 11PM na 1000m² (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm).

Materijalizacija kompleksa se zasniva na svaremenom mediteranskom izrazu, sa naglašenim korišćenjem prirodnih materijala, toplih tonova i elemenata koji omogućavaju skladno uklapanje u ambijent Dobrote i bokotorskog zaliva. Osnovu fasadnog tretmana čine: reani lokalni kamen, demit fasada u divje nijanse i drveni elementi u formi grlija. Sva bravarja tretirana je u tamnom tonu, a ograde su providna staklena polja radi postizanja maksimalnog pogleda ka moru i minimalnog vizuelnog ometanja.

Planskim dokumentom propisan je procenat zelenila od 25%-30% na nivou parcele. Idejnim rješenjem je ostvaren procenat zelenila od 39% od ukupne parcele.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja-8 objekata stambenih vila, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1666/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 sve KO Dobrota I, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno urbanistički plana "Kotor" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 95/20)- obuhvat GUR-a (planska jedinica Dobrota), Opština Kotor, projektovano od strane „BUSINESSART“ Doo Podgorica, ovjereno

elektronskim potpisom projektanta dana 05.03.2026.godine u 11:03:20 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekata 5.146,44m² (planom propisano nadzemno 7.370,0m²); indeks izgrađenosti – 0,7 (planom propisano 1,0); indeks zauzetosti - 0,346 (planom propisano 0,35); spratnost objekta- Po+P+1+Ps (planom propisano P+1+Pk i mogućnost projektovanja 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.

Uz idejno rješenje dostavljena je Izjava ovlaštene geodetske organizacije od tačnoj lokaciji planiranih objekata i saobraćajnom pristupu, Elaborat parcelacije i ICOMOS tehnička ocjena. Prilaz predmetnoj lokaciji je obezbijeđen sa zapadne strane parcele (javni asfaltni put) i to sa kat. parcele 1678/2, 1668/9, kao i sa sjeverno-istočne strane parcele prilaz sa dijelova kat. parcela 1675/2, 1638/2 duž kojih se pruža asfaltni put.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Dušku Jakovljeviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BUSINESSART“ Doo, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 05.03.2026.godine u 11:03:20 +01'00', za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja - 8 objekata stambenih vila, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1638/2, 1664/2, 1668/2, 1666/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 sve KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 95/20”), 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**

Mirjana Đurišić

Mirjana Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Đurišić Date: 2026.03.06
09:21:29 +01'00'