



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-545/4
Подгорица, 02.09.2026. године

ДРАГАН КОМАТИНА

(Драгићевић Ђорђе)

ПОДГОРИЦА

Његошева бр. 18

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славон Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Директорат главног државног архитекте



Број: 05-332/26-545/4
Подгорица, 02.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 и 116 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву Драгићевић Ђорђа, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Коматина“ ДОО Подгорица, за изградњу Бутик- Хотела, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 1200/1, 1201/1 и 2559/5 све КО Доброта I, у захвату Просторно-урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.95/20), Општина Котор, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се захтјев подносиоца Драгићевић Ђорђа, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Коматина“ ДОО Подгорица, овјерен електронским потписом пројектанта дана 24.04.2026. године у 09:15:45 + 02'00' за изградњу Бутик- Хотела, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 1200/1, 1201/1 и 2559/5 све КО Доброта I, у захвату Просторно-урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.95/20), Општина Котор.

Образложење

Актом број 05-332/26-545/1 од 21.01.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Драгићевић Ђорђе, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Коматина“ ДОО Подгорица, за изградњу Бутик- Хотела, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 1200/1, 1201/1 и 2559/5 све КО Доброта I, у захвату Просторно-урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.95/20), Општина Котор.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу

обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст. 1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Увидом у техничку документацију идејног рјешења овај Директорат упутио је на сљедеће недостатке, и то:

Чланом 24 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25 утврђено је да уз захтјев за издавање сагласности на идејно доставља се и мишљење органа надлежног за заштиту културних добара о усклађености идејног рјешења са конзерваторским условима. Сходно предње наведеном неопходно је да се достави мишљење органа надлежног за заштиту културних добара о усклађености идејног рјешења са конзерваторским условима.

У достављеном идејном рјешењу наводи се да је спратност планираног објекта По+П+2+Пк. Увидом у графичку документацију утврђено је да етажа која се у пројекту третира као подрумска, цијелом југозападном фасадом налази изнад коте терена те се констатује да се иста не може третирати као подрум већ као сутерен. Такође, етажа која се пројектом третира као поткровље је заправо повучени спрат. У вези са претходно наведеним констатује се да је стварна спратност пројектованог објекта Су+П+2+Пс, односно сутерен + 3 етаже + повучени спрат.

Смјерницама из планског документа је прописано да се вертикални габарит дефинише и за подземне и за надземне етаже. Надземне етаже могу бити приземље, спратови и поткровље, а подземна може бити подрум. Подрум (По) је у потпуности укупани дио објекта чије се простор налази изнад пода приземља, односно сутерена. Даље, смјерницама из плана је дефинисано да за спратност П+2+Пк, максимална висина нових објеката износи три етаже + поткровље или повучена етажа без обзира да ли су то нпр. сутерен + 2 етаже или приземље + 2 етаже.

Имајући у виду претходно наведено констатује се да је спратност планираног објекта прекорачена за једну етажу те да је исто неопходно кориговати у складу са смјерницама из планског документа.

Неопходно је ускладити остварену БГП објекта која се наводи у Изјави водећег пројектанта и у табели датој на графичким прилозима, будући да је утврђено непоклапање површина.

Уз ситуациони прилог или у техничком опису неопходно је доставити доказницу површина које су заступљене у партерном уређењу како би се могао утврдити остварени проценат зелених површина на локацији, будући да је планским документом прописано да је проценат озелењености на нивоу парцеле >20%.

О наведеном именовани је обавијештен актом Министарства бр. 05-332/26-545/2 од 24.02.2026. године- доказ повратница број 05-332/26-545/2 од 25.02.2026. године, са потписом примаоца и печатом поште од 27.02.2026. године.

Актом бр. 05-332/26-545/3 од 27.04.2026. године подносилац захтјева доставио је допуну идејног рјешења.

Након увида у допуњено идејно рјешење од 27.04.2026.године, Директорат Главног државног архитекте је, сходно Члану 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) донио одлуку, дату у диспозитиву овог рјешења, будући да нијесу отклоњени сви недостаци у техничкој документацији, наведени у обавјештењу овог Директората од 24.02.2026. године, а на што је указано у образложењу овог рјешења, будући да није достављено мишљење органа надлежног за заштиту културних добара о усклађености идејног рјешења са конзерваторским условима, као и да спратност планираног објекта није коригована у складу са смјерницама из планског те се констатује да је планирана спратност прекорачена за једну етажу.

Чланом 116 Закон о управном поступку, утврђено је да кад је управни поступак покренут на захтјев странке, јавноправни орган захтјев може усвојити у цјелости или дјелимично, односно одбити.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

