



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: 05-332/25-9383/3
Podgorica, 21.08.2025. godine

NOVICA JOVOVIĆ

PODGORICA

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: 2025.08.21
08:53:07 +02'00'

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: 05-332/25-9383/3

Podgorica, 21.08.2025. 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) 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 Jovović Novice za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ING INVEST“ Doo Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.08.2025.godine u 11:30:25 +02'00', za izgradnju hotela 4*, na katastarskim parcelama br. 71/2, 71/3 i 72 sve KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Novici Jovoviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.08.2025.godine u 11:30:25 +02'00', za izgradnju hotela 4*, na katastarskim parcelama br. 71/2, 71/3 i 72 sve KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 2 290,13m² (planom zadato 3 840,00m²), indeksa izgrađenosti 1,20 (planom zadato < 2,00), površine pod objektom 848,99m² (planom zadato 960,00m²); indeksa zauzetosti 0,44 (planom zadato < 0,50); spratnosti Po+P+2+Ps (planom zadato P+2+Pk/Ps) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju 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 05-332/25-9383/1 od 25.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Jovović Novica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ING INVEST“ Doo Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.07.2025.godine u 12:32:13 +02'00', za izgradnju hotela 4*, na katastarskim parcelama br. 71/2, 71/3 i 72 sve KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 95/20), Opština Kotor.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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), 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), 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: 084-1393/10 izdati dana 18.10.2021. godine od strane Ministarstava ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; 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 planskom dokumentu kada je u pitanju obalni odmak do 0-100m preporuka je da se u naseljima u ovom pojasu što više realizuju objekti turističke namjene I objekti čija djelatnost je vezana za more. Na predmetnoj lokaciji je predviđena izgradnja objekta namjene T1 – hotela.

Dalje, lokacija za građenje može biti dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela.

Vertikalni gabarit objekta se planskim dokumentom određuje kroz dva parametra. Za spratnost P+2+Pk maksimalna visina kod objekata sa ravnim krovom iznosi 15,00m do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Završna etaža može biti i povučena etaža (Ps), čija površina iznosi maksimalno 80% površine etaže ispod. U tabelama *Urbanistički pokazatelji* gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps (povučena

etaža). Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta, čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije – ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

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, pjacete, 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.

Zadnja i bočna građevinska linija se utvrđuju na 3,00m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih objekata, prednja građevinska linija je 3,00m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija može zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građevinske linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Potreban broj parking mjesta se obračunava prema normativu minimalno 5pm, maksimalno 14pm na 1000m².

U okviru lokacije potrebno je obezbijediti više od 20% prirodnih površina.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.08.2025.godine u 11:30:25 +02'00', za izgradnju hotela 4*, na katastarskim parcelama br. 71/2, 71/3 i 72 sve KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 95/20), Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja hotela 4*, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 2290,13m² (planom zadato 3 840,00m²), indeksa izgrađenosti 1,20 (planom zadato < 2,00), površine pod objektom 848,99m² (planom zadato 960,00m²); indeksa zauzetosti 0,44 (planom zadato < 0,50); spratnosti Po+P+2+Ps (planom zadato P+2+Pk/Ps).

Projektovani hotel je spratnosti Po+P+2+Ps i ima zajedničko prizemlje, dok su smještajni kapaciteti iznad, podijeljeni u dva dijela (A i B). Na prizemlju hotela je planiran centralni hol sa restoranom i kuhinjom, kao i prateće pomoćne prostorije. Osim toga, u jednom dijelu prizemlja su planirane smještajne jedinice. Najveća visina objekta iznosi 15,00m od kote konačno uređenog terena oko objekta do gornje kote atike ravnog krova. U jednom dijelu podrumске etaže je predviđena podzemna garaža sa tehničkim prostorijama, i shodno namjeni, ta površina nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta. Površina dijela podrumске etaže, koja je prema namjeni korisni prostor (wellness&spa sa teretanom) je uzeta prilikom obračuna ukupne BRGP objekta.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Potreban broj parking mjesta je obezbijeđen u podzemnoj garaži, gdje je projektovano 14 parking mjesta.

Na predmetnoj lokaciji, u parteru je planirano 1 090,02m² slobodnih i zelenih površina, dok 241,30m² čine površine zelenog krova. Sve ukupno iznosi 1 090,02m² slobodnih i zelenih površina, odnosno 70% od ukupne površine lokacije.

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).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Preporučena je upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

Projektovani objekat je svojom formom, oblikovanjem i materijalizacijom usklađen sa zatečenim ambijentalnim i klimatskim karakteristikama podneblja. Masivi i upotrijebljeni materijali odgovaraju kontekstu sive litice na zapadu i naselja male gustine na istoku, dok terase odražavaju krajolik iza, te se konstatuje da se planirani objekat integriše sa lokalnim pejzažnim kontekstom.

Materijalizacija objekta je predviđena u kombinaciji demit fasade sa završnom obradom maltera bijele i sive boje, kamene fasade od kamenih ploča, u sivo-bež boji, Krov je ravan, neprohodan.

Takođe, shodno tehničkoj reviziji ICOMOS-a za predmetnu lokaciju, koja čini sastvani dio UT uslova, konstatovano je da ovaj projekat ne bi imao negativan uticaj na izuzetnu univerzalnu vrijednost Kotora.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama 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 Jovović Novici, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.08.2025.godine u 11:30:25 +02'00', za izgradnju hotela 4*, na katastarskim parcelama br. 71/2, 71/3 i 72 sve KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 95/20), Opština 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 građevniskoj 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: 2025.08.21
08:52:01 +02'00'