



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: 05-332/25-2402/2  
Podgorica, 21.02.2025. godine

**Marinović Milo**

**Kotor**

Radanovići bb

**Marinović Dejan**

**Cetinje**

Očinići

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



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: 05-332/25-2402/2  
Podgorica, 21.02.2025. 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 Marinović Mila i Marinović Dejana, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „AIM studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.02.2025. godine u 00:00:35 + 01'00', za izgradnju objekta turističke namjene-Hotel kategorije 5\*, na kat. parceli br. 2118/1 KO Dobrota I, u zahvatu PUP-a “Kotor” („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocima zahtjeva Marinović Milu i Marinović Dejanu na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „AIM studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.02.2025. godine u 00:00:35 + 01'00', za izgradnju objekta turističke namjene-Hotel kategorije 5\*, na kat. parceli br. 2118/1 KO Dobrota I, u zahvatu PUP-a “Kotor” („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima bruto građevinska površina BRGP=2.015,79 m<sup>2</sup> (planom propisano 2.044,00 m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0,499 (planom zadato 0,50); indeks izgrađenosti 1,98 (planom zadato 2,0 ); spratnost objekta Po+P+2+Ps (planom propisano P+2+Pk(Ps)) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-2402/1 od 20.02.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Marinović Milo i Marinović Dejan, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „AIM studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.02.2025. godine u 00:00:35 + 01'00', za izgradnju objekta turističke

namjene-Hotel kategorije 5\*, na kat. parceli br. 2118/1 KO Dobrota I, u zahvatu PUP-a "Kotor" („Sl. 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 ovlaštenja 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 su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/20-14124 izdati dana 24.03.2020. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; Rješenje o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta na lokaciji koju čini kat.parcela br.2118 KO Dobrota I br.UP/I-05-566/2020-6; List nepokretnosti br.640 KO Dobrota I prepis br.106-919-1862/2025 izdat dana 19.02.2025.godine, od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br. 2118/1 KO Dobrota I; Saglasnost Ov.br.1627/23 od 18.09.2023.godine; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine od 26.12.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i d 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore- Opštinski propisi br.95/20) Opština Kotor, na lokaciji koju obrazuje kat.parcela broj 2118/1 KO Dobrota I, planirana je namjena turizam.

Predmetna parcela nalazi se u zoni područja od posebnog prirodnog značaja D1-T1, u odmaku od 0-100m. Moguć je smještaj objekata iz grupe hoteli (osim motela), hotel&rezort i vila, ili kombinacija navedenih, uz primjenu pravila za T1 zonu. Indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju je maksimalno 0,5, indeks izgrađenosti 2,0, prirodne površine minimalno iznose 20% dok je dozvoljena spratnost P+2+Pk, uz mogućnost projektovanja suterenskih i podrumskih etaža. U tabelama urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnosti sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3 m 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 3 m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija (Gl 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove 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, trgovi, 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. Predmetnim idejnim rješenjem podzemna etaža projektovan je u skladu sa UTU i na određenim djelovima zauzima veću površinu od gabarita objekta na nivou prizemlja. Planirana je zaštita temeljne jame, tako da stabilnost okolnih objekata pri izgradnji neće biti narušena.

Smjernicama iz planskog dokumenta propisano je da 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.

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.

Predmetna lokacija, kat.parcela br.2118/1, se nalazi u južnom dijelu istorijskog naselja Dobrota uz priobalni put, u zahvatu kastarstarske opštine KO Dobrota I. Kolski i pješački pristup lokaciji obezbjeđuje se sa jednosmjerne saobraćajnice, sa zapadne strane lokacije ka moru. Na lokaciji se nalazi postojeći prizemni stambeni objekat koji se uklanjaja. Pri pozicioniranju objekta, vodilo se računa da se objekat što više udalji od ulice i mora umanjujući tako vizuelni impakt na zatečeni ambijent. Time se ujedno formira i



prilazni plato ispred objekta, na nivou pristupne ulice. Prilazni plato ima funkciju kolskog i pješačkog prilaza objektu, gdje je moguće privremeno zaustavljanje automobila ispred ulaza u hotel, a sa njega se pristupa i garaži u podrumu objekta preko rampe.

Planirani objekat je turističke namjene- hotel kategorije 5 zvjezdica. U hotelu je projektovano ukupno 25 smještajnih jedinica od čega je 15 hotelskih soba i 10 studio apartmana. Podrumskoj etaži objekta kolski i pješački pristup je obezbijeđen preko rampe koja se odvaja sa pristupnog platoa ispred objekta. Na nivou podruma smještena je garaža sa 14 parking mjesta, od čega je jedno parking mjesto predviđeno za lica sa posebnim potrebama.

Prilikom oblikovanja objekta vodilo se računa o jednostavnosti proporcije i forme, kao i prilagođenosti objekta topografiji terena. Na fasadama objekta su transponovani tradicionalni elementi (luk, balkon, ograda), reinterpetirani na savremen način i prilagođeni namjeni objekta. Objekat se sastoji iz dva kubusa. Prvi - frontalni kubus je materijalizovan u kamenu, podijeljen je po vertikali na 4 polja, sa naglašenim lučnim otvorima na jednakim razmacima koji objedinjuju balkone po vertikali. Na prizemlju je naglašen glavni ulaz, sa većim lučnim otvorom, koji obuhvata dva polja, po uzoru na tradicionalne lučne ulazne portale objekata u Dobroti. Frontalni kubus je naslonjen na kamene zidove obrađene bunjastim kamenom. Drugi - povučeni kubus je materijalizovan u fasadnom malteru u sivoj boji, po uzoru na boju kamena brda u zaleđu. Sa frontalne strane je podijeljen na 5 polja sa lučnim otvorima na jednakim razmacima. Zadnji lučni otvor ka jugu objedinjuje balkone po vertikali.

Završna obrada fasada objekta je prirodni kamen u svjetlijem monohromatskom tonalitetu i kontaktna fasada sa fasadnim malterom u boji RAL 7014, koja je izabrana po uzoru na boju kamena brda u zaleđu, kako bi se planirani objekat maksimalno uklopio u zatečeni ambijent, naročito u vizurama sa mora. Krov objekta je ravni zeleni neprohodni krov.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je idejno rješenje za izgradnju turističkog objekta- Hotel 5\*, na lokaciji koju čini kat.parcela broj 2118/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.95/20) Opština Kotor, projektovano od strane „AIM studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.02.2025. godine u 00:00:35 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina BRGP=2.015,79 m<sup>2</sup> (planom propisano 2.044,00 m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0,499 (planom zadato 0,50); indeks izgrađenosti 1,98 (planom zadato 2,0 ); spratnost objekta Po+P+2+Ps (planom propisano P+2+Pk(Ps)) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu i Elaborat parcelacije. Prilaz planiranom objektu obezbijeđen je direktnim pristupom sa kat.parcele br. 2560 KO Dobrota I-način korišćenja Opština Kotor-javno dobro putevi.

Uvidom u List nepokretnosti br.640 KO Dobrota I prepis br.106-919-1862/2025 izdat dana 19.02.2025.godine, od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br. 2118/1 KO Dobrota I u sukorišćenju Marinović Dejana i Marinović Mila, u obimu prava 1/2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva Marinović Milu i Marinović Dejanu na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „AIM studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.02.2025. godine u 00:00:35 + 01'00', za izgradnju objekta turističke namjene-Hotel kategorije 5\*, na kat. parceli br. 2118/1 KO Dobrota I, u zahvatu PUP-a "Kotor" („Sl. 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**

