



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/26-545/2
Podgorica, 24.02.2026. godine

DRAGAN KOMATINA

(Dragičević Đorđe)

PODGORICA

Njegoševa br.18

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/26-545/1 od 21.01.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Dragičević Đorđe, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Komatina“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.12.2025.godine u 14:54:54 + 01'00', za izgradnju Butik- Hotela, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1200/1, 1201/1 i 2559/5 sve KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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 obaveznu usklađenost idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja, važeći planskog dokumenta i urbanističko-tehničke uslove, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

Članom 24 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđeno je da uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno dostavlja se i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim

uslovima. Shodno prednje navedenom neophodno je da se dostavi mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.

U dostavljenom idejnom rješenju navodi se da je spratnost planiranog objekta Po+P+2+Pk. Uvidom u grafičku dokumentaciju utvrđeno je da etaža koja se u projektu tretira kao podrum, cijelom jugozapadnom fasadom nalazi iznad kote terena te se konstatuje da se ista ne može tretirati kao podrum već kao suteran. Takođe, etaža koja se projektom tretira kao potkrovlje je zapravo povučeni sprat. U vezi sa prethodno navedenim konstatuje se da je stvarna spratnost projektovanog objekta Su+P+2+Ps, odnosno suteran + 3 etaže + povučeni sprat.

Smjernicama iz planskog dokumenta je propisano da se vertikalni gabarit definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna može biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čije se prostora nalazi iznad poda prizemlja, odnosno suterana. Dalje, smjernicama iz plana je definisano da za spratnost P+2+Pk, maksimalna visina novih objekata iznosi tri etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 2 etaže ili prizemlje + 2 etaže.

Imajući u vidu prethodno navedeno konstatuje se da je spratnost planiranog objekta prekoračena za jednu etažu te da je isto neophodno korigovati u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Neophodno je uskladiti ostvarenu BGP objekta koja se navodi u Izjavi vodećeg projektanta i u tabeli datoj na grafičkim priložima, budući da je utvrđeno nepoklapanje površina.

Uz situacioni prilog ili u tehničkom opisu neophodno je dostaviti dokaznicu površina koje su zastupljene u parternom uređenju kako bi se mogao utvrditi ostvareni procenat zelenih površina na lokaciji, budući da je planskim dokumentom propisano da je procenat ozelenjenosti na nivou parcele >20%.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

Mirjana Đurišić

