



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-15726/5
Podgorica, 05.03.2026. godine

STRUKOVA LIUDMILA

Mikijelj Filip

KOTOR

Zlatnje njive br.40

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: 05-332/25-15726/5
Podgorica, 05.03.2026. 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 i 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 Liudmile Strukove za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ Doo Nikšić, za izgradnju depadansa 5*, na dijelu kat. parc. br. 1532 KO Brguli, odnosno na urbanističkoj parceli UP5, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Lokalitet Kočišta – Brguli na Luštici“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 31/11), Opština Herceg Novi, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Strukova Liudmila, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2026.godine u 13:58:27, za izgradnju depadansa 5*, na dijelu kat. parc. br. 1532 KO Brguli, odnosno na urbanističkoj parceli UP5, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Lokalitet Kočišta – Brguli na Luštici“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 31/11), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 269,10m² (planom zadato 969,00m²), indeksa izgrađenosti 0,22 (planom zadato 0,80), površine pod objektom 171,26m² (planom zadato 484,00m²); indeksa zauzetosti 0,14 (planom zadato 0,40); spratnosti P (planom zadato P+1+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniškoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-15726/1 od 11.12.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, obratila se Liudmila Strukova zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ Doo Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.12.2025. godine u 13:06:02, za izgradnju depadansa 5*, na dijelu kat. parc. br. 1532 KO Brguli, odnosno na urbanističkoj parceli UP5, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Lokalitet Kočišta – Brguli na Luštici“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 31/11), Opština Herceg Novi.

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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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 obavezno 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 92/25), 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, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-350-192/2012 izdati dana 22.03.2012.godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za nekretnine broj 917-109-506/2025-2 od 04.12.2025.godine; 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 smjernicama iz planskog dokumenta namjena prostora za lokaciju "Kočišta Brguli" je turizam. Na nivou zahvata planirana namjena je turističko naselje T1, koji u organizacionom smislu predstavlja jedinstvenu funkcionalnu cjelinu – turistički kompleks – hotel sa vilama ili depadansima. Realizacija planskih rješenja moguća je jedinstveno ili u dvije faze, gdje prvu fazu predstavlja izgradnja saobraćajne infrastrukture i centralnog objekta, a druga faza je izgradnja depadansa.

Na urbanističkoj parceli UP5 predviđena je izgradnja depadansa, spratnosti P+1+Pk, poštujući konfiguraciju terena. U analitičkom prikazu planskih pokazatelja i grafičkim prilogima nisu date podrumске etaže ali se, u zavisnosti od uslova terena mogu predvidjeti, uz uslov da namjena ovih prostora budu podzemne garaže i tehnološki prostori. Ove površine se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BGP objekata. Organizacija i broj prostorija u depadansu će biti definisana projektantskim rješenjem.

Urbanistički parametri na nivou UP koja obuhvata jedan objekat su: indeks izgrađenost 0,8 i indeks zauzetosti 0,4.

Smjernicama iz planskog dokumenta je definisano da se glavni i ekonomski koloski pristup projektuje sa pristupne saobraćajnice koja tangira parcelu (UP1) sa jugozapadne strane. Uređenje svake UP prilagoditi uslovima terena i namjeni objekta. Prilikom izrade glavnih projekata planiranih ulica, parkinga i pješačkih staza može doći do izvjesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu.

Parkiranje za potrebe cijele lokacije je potrebno predvidjeti u podzemnoj garaži na urbanističkoj parceli hotela.

Imajući u vidu indeks zauzetosti parcele 0,40, površina parcele sa namjenom turizam pod zelenilom je planirano 60% površine parcele.

Arhitektura objekata treba da bude u duhu tradicionalne arhitekture Mediterana ili njenih savremenih interpretacija, uklopljena u prirodni ambijent. Izuzetno je važno da depadans svojom formom očuva autentični prirodni ambijent u skladu sa očuvanjem duha mjesta i slikovitosti ambijenta. Materijalizacija fasade i enterijera mora biti pažljivo odabrana. Preporučuje se korišćenje savremenih materijala u kombinaciji sa prirodnih (kamen, drvo). Krov može biti ravan ili kosi. Takođe, može biti ozelenjen ili se koristiti kao terasa.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2026.godine u 13:58:27, za izgradnju depadansa 5*, na dijelu kat. parc. br. 1532 KO Brguli, odnosno na urbanističkoj parceli UP5, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Lokalitet Kočišta – Brguli na Luštici" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 31/11), Opština Herceg Novi, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja depadansa 5*, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 269,10m² (planom zadato 969,00m²), indeksa izgrađenosti 0,22 (planom zadato 0,80), površine pod objektom 171,26m² (planom zadato 484,00m²); indeksa zauzetosti 0,14 (planom zadato 0,40); spratnosti P (planom zadato P+1+Pk).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja turističkog objekta – depadansa, koji čini dio turističkog kompleksa - T1. Glavni objekat u turističkom kompleksu predstavlja hotel 5*, čija izgradnja je predviđena na urbanističkoj parceli UP1, a za koji je izdato rješenje o saglasnosti Glavnog državnog arhitekta, dok je aktom broj: 101-2701/2 od 24.01.2018. godine, a aktom broj 05-332/24-4614/3 od 23.04.2024.godine je izdata saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje.

Predmetni objekat predstavlja posebnu građevinsku cjelinu, u kojoj se pruža usluga smještaja. Projektom je predviđena jedna smještajna jedinica, dok se usluge pripremanja hrane, pića i druge ugostiteljske usluge pružaju u glavnom objektu – hotelu. Krovna terasa je prohodna i njena površina ulazi u obračun bilansa. Građenje predmetnog depadansa predstavlja drugu fazu izgradnje.

Uzimajući u obzir da je planskim dokumentom procenat zelenih površina propisan u odnosu na indeks zauzetosti, te da je idejnim rješenjem ostvaren manji indeks zauzetosti od planom zadatog, konstatuje se da je projektovani stepen ozelenjenosti predmetne lokacije urađen u skladu sa smjernicama utvrđenim važećim planskim dokumentom.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije predmetni objekat je projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Svojom formom i upotrijebljenim materijalima je usklađen sa glavnim objektom turističkog kompleksa.

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) kao i sa smjernicama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Strukova Liudmila, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2026.godine u 13:58:27, za izgradnju depadansa 5*, na dijelu kat. parc. br. 1532 KO Brguli, odnosno na urbanističkoj parceli UP5, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Lokalitet Kočišta – Brguli na Luštici" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 31/11), Opština Herceg Novi, 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

građevinskoj 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

