



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8985/4
Подгорица, 20.07.2026. године

БЕНАБА ДОО

КОТОР

Ластва Грбаљска 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.


МИНИСТАР
Славен Радуновић

Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-8985/4
Подгорица, 20.07.2026. 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 и 92/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца “БЕНАБА” Доо Котор, за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „LXXVI“ Доо Подгорица, за изградњу хотела, на локацији коју чини УПЗ, зона Б, коју чине кат.парцеле бр.4704/1, дио к.п бр.4705/1, бр. 4706, 4712/1, 4711/1, 4710, 4708/1, 4709/1, 4707/1 све КО Тиват, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације “Дио сектора 22 и сектор 23 (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 76/25), Општина Тиват, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева “БЕНАБА” Доо Котор, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „LXXVI“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.07.2026.године у 13:46:58 + 02'00', за изградњу хотела, на локацији коју чини УПЗ, зона Б, коју чине кат.парцеле бр.4704/1, дио к.п бр.4705/1, бр. 4706, 4712/1, 4711/1, 4710, 4708/1, 4709/1, 4707/1 све КО Тиват, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације “Дио сектора 22 и сектор 23 (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 76/25), Општина Тиват, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 37.683,37м² (планом задато 37.987,00м²), индекса изграђености 0.89 (планом задато 0.90), површине под објектом 10.607,70м² (планом задато 16.883,00м²); индекса заузетости 0,25 (планом задато 0,40); спратности 2По+П+4 (планом задато П+4 уз могућност организовања подрумских етажа) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број 05-332/26-8985/1 од 24.06.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се “БЕНАБА” Доо Котор, захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „LXXVI“ Доо Подгорица, за изградњу хотела, на локацији коју чини УПЗ, зона Б, коју чине кат.парцеле бр.4704/1, дио к.п бр.4705/1, бр. 4706, 4712/1, 4711/1, 4710, 4708/1, 4709/1, 4707/1 све КО Тиват, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације “Дио сектора 22 и сектор 23 (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 76/25), Општина Тиват.

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 објекта („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.

Чланом 10 Закона о изградњи објекта („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 06-333/25-9870/9 издати дана 22.09.2025. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Рјешење о конзерваторским условима за изградњу објекта-хотела на УПЗ, зона Б, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације “Дио сектора 22 и сектор 23”, бр.УП/И-05-764/2025-3 издат дана 08.09.2025.године од стране Управе за заштиту културних добара ПЈ Котор; Детаљна студија предјела са пејзажном таксацијом постојећег зеленила и елаборатом заштите зеленила; Мишљење Управе за заштиту културних добара бр.УП/И 05-764/2025-15 од 22.06.2026.године; Изјаву овлашћене геодетске организације и измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Измјене и допуне Државне студије локације “Дио сектора 22 и сектор 23 (”Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 76/25) за предметну парцелу предвиђена је намјена Површине за туризам – Хотел Т1. На УПЗ у Зони Б, планиран је нови објекат за смјештај туриста (Т1) за садржаје ексклузивног туризма, како би овај простор наставио трансформацију и афирмацију као туристичка дестинација веће категорије, у складу са Програмским задатком и смјерницама из планских докумената вишег реда. Основни објекат хотела може бити пројектован као један, доминантан габарит, или као композиција више волумена. На овој локацији, предвиђеној за нову изградњу, поред основних садржаја могуће је планирати и објекте и садржаје пословних, комерцијалних и услужних дјелатности, спорта и рекреације, у складу са Правилником о ближем садржају и форми планског документа. Објекти партерног уређења око објекта или приступи саобраћајној инфраструктури могу излазити из зоне за градњу која је дефинисана грађевинским линијама, али не смију излазити изван регулационе линије. Површина објекта партерног уређења не улази у обрачун БГП на урбанистичкој парцели.

Општим условима уређења простора дефинисано је да габарите објеката треба пројектовати у складу са задатим величинама заузетости терена, спратности и бруто грађевинске површине. У оквиру максималне бруто грађевинске површине планираних објеката урачунати укупну површину отвореног и затвореног корисног простора, који је планиран у свим етажама објекта, у складу са прописима. Могуће је планирање подрума и сутерена. Уколико подрумске етаже објекта, служе за обезбјеђење потребног капацитета мирујућег саобраћаја унутар парцеле и као такве растеређују јавне површине истих садржаја, не рачунају се у бруто развијену грађевинску површину по којој се обрачунава индекс изграђености. Површина подрума не улази у обрачун БГП за обрачун индекса на урбанистичкој парцели. Зелене и отворене површине (платои, базени, спортски терени, водене површине, површине под паркинг мјестима уколико су паркинг мјеста озелењена, површине под монтажним наткривеним павиљонима разне намјене и сличним елементима пејзажног уређења локације) не улазе у обрачун БГП објеката. Минималан проценат зеленила на урбанистичкој парцели износи 60%, намјене туризам, док је око објеката наутичког туризма 30%. Сходно намјени и дозвољеним садржајима у заштићеној зони специјализованог парка – етнографски и меморијални, у оквиру заштитне зоне објекта Верона, на УПЗ, зона Б, намјене ЗТХ, формирати ботаничку башту на 50-60% површине заштитне зоне а рекреативна зона у функцији туризма заузима 30-40% унутар границе заштитне зоне. Потребе за паркирањем возила морају се рјешавати на урбанистичкој парцели на којој се објекти граде, у двориштима објеката и/или у гаражама у објектима у сутеренском и/или подрумском дијелу, по нормативима дефинисаним Правилником о ближем садржају и форми планског документа: за Хотеле (на 1000 м²) 7 паркинг мјеста.

Увидом у измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „LXXVI“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.07.2026. године у 13:46:58 + 02'00, утврђено је да је пројектовани Хотел у складу са задатом намјеном. Идејним рјешењем планиран је савремени хотелски комплекс категорије 5* на локацији површине преко 40.000м², организован као композиција више волумена ради функционалног и амбијенталног уклапања у градско окружење и контакт зону Палате Верона. Комплекс је конципиран кроз 8 релативно независних габарита: основни објекат хотела уз градски булевар, анексе 1 и 3 који су преко подземних етажа повезани са основним габаритом хотела те са њим чине једну цјелину (76% капацитета комплекса), депадансе 2, 4, 5 и 6, те анекс 7 са вртним павиљоном и а ла царте рестораном. Хотелски комплекс артикулише концепт који подразумева лоцирање више габарита ободом локације а на начин да се централни простор и непосредно залеђе Палате Верона ослободи за потребе пејзажног уређења слободних површина за спорт, рекреацију и одморгостију хотелског комплекса. Габарит хотела структуриран је из више волумена, међусобно смакнутих и са различитом материјализацијом и кровним покривачем а све са циљем стварања утиска стапања више мањих габарита у једну складну цјелину. Пројектовани Хотел је спратности 2По+П+4, док габарити бивају све мањи и нижи, како се дубље залази у хотелски парк, од П+4, преко П+3+Пс, П+2+Пс, па до П и коначно парк без објеката са спортско рекреативним садржајима у залеђу Палате Верона унутар граница контакт зоне Културног добра. У циљу што бољег уклапања у амбијент завршне етаже депаданса пројектоване су као повучени спрат. Предвиђена је фазна реализација у четири фазе: (1) припрема терена и изградња подземних етажа основног објекта, (2) изградња надземних етажа хотела са анексима 1, 2 и 7 уз уређење терена, (3) изградња анекса 3 и 4, те (4) изградња анекса 5 и 6. Објекти су постављени уз поштовање прописаних удаљености од граница сусједних парцела и у оквиру задатих грађевинских линија. Паркинг је доминантно ријешен у двоетажној подземној гаражи са 350 мјеста, уз додатних 38 паркинг мјеста у партеру у зони улаза, укључујући и мјеста за пуњење електричних возила. Хотелски комплекс предвиђа 387 смјештајних јединица у собама и апартманима различитих структура, који посједује унутрашњи базен и 18 спољашњих базена са укупном воденом површином од преко 2.000м², водено огледало око ресторана, те фонтане и партерно уређење у камену, уз остварење прописаног стандарда озелењености од 68% укупне површине парцеле.

Измјене предметног идејног рјешења у односу на рјешење на које је дата сагласност Главног државног архитекте, број: 05-332/25-12328/2 од 23.01.2026. године, односе се на повећавање хоризонталног габарита сервисног и техничког простора на етажама -2 и -1; Корекције у организацији хотелског лобија, пословних садржаја и бацк оффице зоне уз коришћење атријумског простора као интегралног дијела ентеријера; Уводјење нове вертикалне комуникације која повезује терасу хотела и техничке – сервисне садржаје у подруму хотела; Дјелимична корекција габарита и позиције унутрашњег базена; Дјелимична корекција организације смјештајних јединица која подразумијева могућност успостављања повезивања сусједних соба (фамилу роом), нове собе у зони код централног степенишног језгра и мање корекције у организацији апартманског склопа унутар хотелског објекта; Уклањање једне етаже са 6 смјештајних јединица са објекта – ДЕПАДАНС 5 и смањење спратности са П+3+Пс на П+2+Пс; Дјелимична корекција етаже Пс (повучени спрат) на објектима ДЕПАДАНС 3,4 на начин што је уклоњен базен на сјеверном дијелу објекта и умјесто једне смјештајне јединице на дијелу габарита, пројектоване су три; Дјелимична корекција фасада основног објекта хотела на начин што су на дијелу габарита пројектоване стаклене зид завјесе са циљем да се оствари ефекат раздвајања линеарног габарита; Са основног објекта хотела су уклоњени коси кровови и претворени у озелењене равне кровове. Измјенама Идејног рјешења умањени су параметри изграђености – укупна обрачунска брп и додатно повећани параметри озелењавања, те дата детаљнија елаборација усвојеног концепта кроз технички опис и пратећу графику.

Сходно наведеном, а увидом у измијењено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објект усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађвинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

У погледу обликовања и материјализације, планом је прописано да је због изузетних природних вриједности потребно планирати ексклузивне, савремено дизајниране туристичке објекте, који својом архитектуром и капацитетима неће оптеретити простор. У дијелу дизајна и изградње, објекти треба да задовоље критеријуме високог стандарда. Имајући у виду карактер амбијента, дизајн објеката подразумијева обезбјеђивање квалитетних визура на околни простор. Приликом архитектонског обликовања треба нарочито обратити пажњу на материјализацију, не само у смислу финалне или фасадне обраде већ у цјелини, а према намјени утврђеној овим планом. Нови објекти треба да буду грађени са елементима приморске архитектуре, што значи придржавање извесног броја стилских одлика које се комбинују са савременим техничким захтјевима. Посебну пажњу посветити обликовању и материјализацији ходних површина. Препоручује се коришћење аутохтоног камена на дијелу ходних површина.

Спољна материјализација комплекса обухвата комбинацију термо-фасадних СТО система са завршном облогом од декоративног малтера РАЛ боје СТО 37102, СТО 16003, СТО 16097, СТО 16138, камена контактна фасаде обложене аутохтоним каменом – буња дебљине 5-8 цм (беж, бијела нијанса камена), камена вјетрена фасаде обложене аутохтоним шплицаним и штокованим каменом дебљине 2-3 цм (беж, бијела нијанса камена), вјетрена фасада обложена панелима од патинираног бакра. Камен облога доминира на централном дијелу фасаде као и на постаментима депаданса. Камен је присутан и у уређењу партера као аутохтони материјал који се широко примјењује за изградњу или облагање међа. Фасадни отвори прозора и врата су од алуминијумских профила са термо прекидом – боја РАЛ 1036 и РАЛ 7016. Ограде су од металних кутијастих профила црне боје (горњи и доњи појас) и вертикала од метала – флаш (испуна). Кровови су пројектовани као коси (нагиба 18°) и озелењени равни кровови. Пејзажно уређење је интегрални дио концепта „И хотел и парк“, са формирањем медитеранског парка кроз линеарно зеленило ободом парцеле и унутар комплекса, наглашене пјешачке токове, глоријет у централној зони, као и садњу карактеристичних високих стабала (маслина, лавор, чемпрес, дуб, пинус).

Сходно свему наведеном, измијењено идејно рјешење је усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева "БЕНАБА" Доо Котор, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „LXXVI“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.07.2026.године у 13:46:58 + 02'00", за изградњу хотела, на локацији коју чини УПЗ, зона Б, коју чине кат.парцеле бр.4704/1, дио к.п бр.4705/1, бр. 4706, 4712/1, 4711/1, 4710, 4708/1, 4709/1, 4707/1 све КО Тиват, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације "Дио сектора 22 и сектор 23 ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 76/25), Општина Тиват, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких параметарима (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).

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

