



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: 05-332/24-2240/6  
Podgorica, 06.02.2025. godine

**Marinović Milo**

**Kotor**

Radanovići bb

**Marinović Dejan**

**Cetinje**

Očinići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;  
- naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-2240/6  
Podgorica, 06.02.2025. 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, 112 i 116 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, projektovanog od strane „AIM studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 08.02.2024. godine u 15:13:22 + 02'00', za izgradnju objekta turističke namjene-Hotel kategorije 5\*, na kat. parceli br. 2118 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore- br.95/20) Opština Kotor, donosi

## RJEŠENJE

**Odbija se** zahtjev podnosioca Marinović Mila i Marinović Dejana, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „AIM studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 08.02.2024. godine u 15:13:22 + 02'00', za izgradnju objekta turističke namjene-Hotel kategorije 5\*, na kat. parceli br. 2118 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore- br.95/20) Opština Kotor, donosi

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-2240/1 od 09.02.2024.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 08.02.2024. godine u 15:13:22 + 02'00', za izgradnju objekta turističke namjene-Hotel kategorije 5\*, na kat. parceli br. 2118 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore- br.95/20).

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 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

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 obaveznu usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u LN 640 konstatovano je da na predmetnoj parceli 2118 KO Dobrota I postoji zabilježba objekta 1 spratnosti P+1 gabaritne površine 86 m<sup>2</sup> izgrađenog bez građevinske dozvole i na dijelu tuđeg zemljišta na kat. parceli 2120/2 u površini 79 m<sup>2</sup> i na dijelu predmetne kat. parcele 2118 u površini od 7 m<sup>2</sup>. S tim u vezi, potrebno je dostaviti kompletan Elaborat parcelacije budući da priloženom nedostaje prikaz starog i novog stanja kao i skica katastra nepokretnosti, a isti mora biti ovjeren i sproveden kod Uprave za nekretnine. U vezi sa prethodnim, neophodno je dostaviti i novu Izjavu projektanta koja će dati tačnu lokaciju planiranog objekta, odnosno na kojim katastarskim parcelama se planira gradnja, u čijem su vlasništvu i u kojoj površini. Napominjemo da na lokaciji/kat. parceli sa teretima zabilježenim u G listu nepokretnosti nije moguće graditi objekat.

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove br.03-333/20-14124 od 24.03.2020.godine u poglavlju 11 konstatuje se da je sastavni dio istih Rješenje o konzervatorskim uslovim br. UP/I-05-566/2020-6 od 11.03.2021.godine, u kojima je između ostalog propisano da uređenje terena oko objekta, upotrebu materijala, tehniku gradnje, gabarite, proporcije volumena, geometriju krova i arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na fasadama rješavati postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture, a sve

u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine imajući u vidu arhitektonske i pejzažne vrijednosti naselja Dobrota koja čini integralni dio Prirodnog i kulturnog-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

S tim u vezi, idejno rješenje je potrebno uskladiti sa preporukama i uslovima shodno Rješenju o konzervatorskim uslovima.

Smjernicama iz plana prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Imajući u vidu da u planskom dokumentu ne postoje smjernice u pogledu postavljanja prizemlja u odnosu na okolno uređen terene (nije određena maksimalna visina), pozivamo se na član 101 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14) kojim je poropisano da je podrum podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Nadalje, prizemlje (P) nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

U vezi sa prethodnim, a sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenje, utvrđeno je da je etaža prizemlja postavljena na koti cca +1.50 m u odnosu na okolno uređen teren (graf. prilozi Osnova prizemlja, Presjek 1-1, Sjeverna fasada...), te je neophodno etažu prizemlja projektovati do maksimalnih 1,0 m.

Nadovezujući se na prethodno navodimo sljedeće: smjernicama iz planskog dokumenta vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža. Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta. Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 m a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 m, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom. Imajući u vidu da idejnim rješenjem mjerenje nije vršeno adekvatno u odnosu na konačno nivelisan teren/trotoar (projektant se vodi mjerenjem u odnosu na kotu zadnjeg dvorišta), utvrđeno je da je maksimalna visina objekta prekoračena za cca 1,50 m.

U poglavlju planskog dokumenta Opšti uslovi za izgradnju novih objekata stoji da nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom. S tim u vezi, projektovano ogradu je potrebno ukloniti ili predvidjeti ograđivanje predmetne parcele zelenilom.

Prilaz do objekta je potrebno projektovati u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti imajući u vidu da je objekat izdigut iznad okolno uređenog terena, a glavnom ulazu se pristupa isključivo putem stepeništa.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima prikazati visinu objekta od kote uređenog terena/trotoara. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po planskom dokumentu. Osim toga, na osnovi podruma je potrebno iskotirati sva parking mjesta.

O navedenom imenovani su obaviješteni aktom Ministarstva br. 05-332/24-2240/2 od 28.10.2024. godine- dokaz povratnica broj 05-332/24-2240/2 od 28.10.2024. godine, sa potpisom primaoca Marinović Dejana i pečatom pošte od 29.10.2024. godine i povratnica broj 05-332/24-2240/2 od 28.10.2024. godine, sa potpisom primaoca Marinović Mila i pečatom pošte od 31.10.2024. godine.

Aktom br. 05-332/24-2240/4 od 24.12.2024. godine. godine, podniet je zahtjev za produžetak roka za dostavljanje dokumentacije shodno obavještenju ovog Ministarstva br. 05-332/24-2240/2 od 28.10.2024. godine.

Shodno članu 115 st.1 Zakona o upravnom postupku, kojim je utvrđeno da ako se upravni postupak zbog složenosti upravne stvari ne može završiti u propisanom roku, rok se može produžiti za vrijeme koje je potrebno za donošenje rješenja, pri čemu to vrijeme ne može da bude duže od polovine roka iz člana 114.ovog zakona, te je ovaj Direktorat produžio rok za donošenje odluke u predmetnoj stvari koji je istekao, shodno članu 115 st.2 Zakona o upravnom postupku, dana 31.01.2025 godine.

Aktom br. 05-332/24-2240/5 od 30.01.2025. godine. godine, podniet je ponovo zahtjev za dodatno produženje roka za dostavljanje dokumentacije shodno obavještenju ovog Ministarstva br. 05-332/24-2240/2 od 28.10.2024. godine.

Shodno članu 115 st.1 Zakona o upravnom postupku, kojim je utvrđeno da ako se upravni postupak zbog složenosti upravne stvari ne može završiti u propisanom roku, rok se može produžiti za vrijeme koje je potrebno za donošenje rješenja, pri čemu to vrijeme ne može da bude duže od polovine roka iz člana 114.ovog zakona Rok koji je jednom produžen ne može se ponovo produžavati.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, ni u dodatnom roku, to je odlučeno 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**

