



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: 05-332/24-17324/3
Podgorica, 02.06.2025. godine

„ILLYRIA Development Group“ d.o.o. iz Podgorice

PODGORICA
Džordža Vašingtona 3/4

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



Broj: 05-332/24-17324/3
Podgorica, 02.06.2025. 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 „ILLYRIA Development Group“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju Turističko rezidencijalnog kompleksa „ZAGORA VISTA“ (T2) 5* na lokaciji površine 36.788,00m² koju čine kat.parc. 290, 291, 292, 293, 294/1, 294/9, 295, 296/1, 296/2, 300/1, 300/6, 300/8, 300/9, 301/2, 301/3, 297/10, 297/11 KO ZAGORA, Opština Kotor, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „ILLYRIA Development Group“ d.o.o. iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2025. godine u 11:22:23 + 02'00', za izgradnju Turističko rezidencijalnog kompleksa „ZAGORA VISTA“ (T2) 5* na lokaciji površine 36.788,00m² koju čine kat.parc. 290, 291, 292, 293, 294/1, 294/9, 295, 296/1, 296/2, 300/1, 300/6, 300/8, 300/9, 301/2, 301/3, 297/10, 297/11 KO ZAGORA, Opština Kotor, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža koje ulaze u obračun BRGP 13.240,32 m² (planom zadato 13.302,30m²); površine pod objektom 5.335,69 m² (planom zadato 9.520,70 m²); spratnosti: hotel P+1+Pk(Ps), vile P+1, Po+P+1 (planom zadato P+1+Pk(ili Ps) uz mogućnost formiranja podrumskih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-17324/1 od 27.12.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „ILLYRIA Development Group“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju Turističko rezidencijalnog kompleksa „ZAGORA VISTA“ (T2) 5* na lokaciji površine 36.788,00m² koju čine kat.parc. 290, 291, 292, 293, 294/1, 294/9, 295, 296/1, 296/2, 300/1, 300/6, 300/8, 300/9, 301/2, 301/3, 297/10, 297/11 KO ZAGORA, Opština Kotor, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 ovlašćenja 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 građevniskoj 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 je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/22-7114 izdati dana 07.11.2022.godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-17324/2 od 28.05.2025. godine, projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2025. godine u 11:22:23 + 02'00', za izgradnju Turističko rezidencijalnog kompleksa „ZAGORA VISTA“ (T2) 5* na lokaciji površine 36.788,00m² koju čine kat.parc. 290, 291, 292, 293, 294/1, 294/9, 295, 296/1, 296/2, 300/1, 300/6, 300/8, 300/9, 301/2, 301/3, 297/10, 297/11 KO ZAGORA, Opština Kotor, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja Turističko rezidencijalnog kompleksa „ZAGORA VISTA“ (T2) 5*, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža koje ulaze u obračun BRGP 13.240,32 m² (planom zadato 13.302,30m²); površine pod objektom 5.335,69 m² (planom zadato 9.520,70 m²); spratnosti: hotel P+1+Pk(Ps), vile P+1, Po+P+1 (planom zadato P+1+Pk(ili Ps) uz mogućnost formiranja podrumskih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Urbanističko-tehničkim, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, propisano je sljedeće:

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 potrebni autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako is avremenih materijaa, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu navedeno, za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernakularne arhitekture ruralnog

naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada" planiranih objekata. Kada su u pitanju opšti uslovi za izgradnju novih objekata, popisano je da je potrebno posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, kreirajući jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura morasvojem izrazom da doprinosiopštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade. Treba koristiti postojeće materijale u skladu sa klimatskim uslovima. Nije dozvoljeno ograđivanje parcela već intimnost postići dispozicijom objekata ili zelenilom.

Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,0 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova – sve računato od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat. Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara. Povučena etaža se može koristiti gdje je naznačena spratnost Pk I može biti maksimalno 80% površine etaže ispod.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovan turističko rezidencijalni kompleks koji se sastoji od objekta hotela, 3 vile tipa 1, 14 vila tipa 2 i 17 vila tipa 3. Dizajn hotela predstavlja sintezu elemenata savremenog i tradicionalnog arhitektonskog izraza, usklađenu s mjerilom pejzaža i karakteristikama lokalnog graditeljskog nasljeđa. Objekat je koncipiran kao prostorni orijentir unutar kompleksa riziorta, uspostavljajući vizuelnu i funkcionalnu vezu između dvije formalno i vremenski različite arhitektonske paradigme – tradicionalne grbaljske arhitekture i savremenog dizajna. Korišćenje lokalnih materijala, uz oblikovanje morfoloških elemenata objekta, omogućava reinterpretaciju istorijskih arhitektonskih obrazaca u savremenom kontekstu. Arhitektonska kompozicija se temelji na artikulaciji volumena različitih masa i dimenzija, čime se uspostavlja dijalog sa zatečenim ambijentom i njegovim graditeljskim slojevima. Fasade su projektovane sa izraženim vertikalnim elementima koji reflektuju modularnu strukturu i ritam unutrašnjih prostora. Ovi elementi, osim što segmentiraju fasadnu ravan, doprinose formiranju koherentne cjeline, u kojoj se čitaju reference na tradicionalne tipologije i asimetrične mase pripadajućih objekata. Položaj i orijentacija objekta omogućavaju uokviravanje panoramskih vizura prema obali, dok su svi smještajni kapaciteti projektovani tako da maksimalno valorizuju vizuelni kontakt sa jadranskim pejzažom.

U skladu sa arhitektonskim konceptom, primijenjeni su sljedeći fasadni materijali:

- Lokalni kamen grbaljski, svijetlo sivi krečnjak, rustičnije finalne obrade tipa bunjani, u pravilnijem slogu, fasadni kamen
- Demit u boji tipa RAL 1013 – oyster white;
- Demit u boji tipa RAL 7016 – antracite gray;
- Demit u boji tipa RAL 1013 – oyster white – efekat grebano;
- Drvene harmo sklopive grilje;
- Fasadna bravarija je aluminijumska u antracit sivoj boji (RAL 7016 ili slično);
- Krovovi su ekstezivni, zeleni, dijelom pokriveni solarnim panelima.
- Lokalni kamen grbaljski, svijetlo sivi krečnjak, rustičnije finalne obrade cijepani tipa „suva međa“ u slobodnom slogu, kamen za podzide.

Konceptom pejzažnog i uređenja terena je postignuta uklopljenost kompleksa u odnosu na nagib terena, a objekti su pozicionirani na način da se dobiju prozračni prostori na otvorenom, a omogućući privatnost pojedinačnim objektima u kompleksu. Naselje će biti isprepleteno novim zelenilom sa ciljem što prijatnijeg i humanijeg prostora iz perspektive pješaka. Zelenilo se takođe koristi i za naglašavanje određenih zona kao što su ulazi u objekte, kružni trg, zona otvorenog bazena kod hotela i sl. Smještajne jedinice u prizemlju imaju direktan izlaz ka terenu. Za popločanje pješačkih staza korištene su kamene ploče u vidu raster ploča ili sitnijih kocki, u zavisnosti od zone. Kao završna obrada saobraćajnice korišćen je šljunak. Komunikacija kroz kompleks je predviđena uglavnom električnim buggy vozilima. Kompleks je projektovan na način da je objektima omogućen pristup od strane protivpožarnih vatrogasnih i vozila hitne pomoći u skladu sa zakonskom regulativom i propisima. Prema pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji

ugostiteljskih objekata na ukupan broj od 262 ležajeva i slobodnoj površini od 26,656.31m2 ostvareno je 101 m2 zelenila po ležaju.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „ILLYRIA Development Group“ d.o.o. iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2025. godine u 11:22:23 + 02'00', za izgradnju Turističko rezidencijalnog kompleksa „ZAGORA VISTA“ (T2) 5* na lokaciji površine 36.788,00m2 koju čine kat.parc. 290, 291, 292, 293, 294/1, 294/9, 295, 296/1,296/2 , 300/1, 300/6, 300/8, 300/9, 301/2, 301/3, 297/10, 297/11 KO ZAGORA, Opština Kotor, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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

