



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/22-4856/6  
Podgorica, 28.12.2022. godine

**BURTSEVA GALINA I SEMENOV MIKHAIL**  
**n/r punomoćnice Darie Neverovskaye**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**  
**Vladan Stevović, M.Arch.**



Dostavljeno:

-naslovu;  
-a/a.



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj:09-332/22-4856/6  
Podgorica, 28.12.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, 60 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Burtseva Galine i Semenov Mikhaila, podnietog preko ovlaštenje punomoćnice Darie Neverovsaye, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Vertikala“ d.o.o. Tivat, ovjereno elektronskim potpisom 26.04.2022.godine u 11:02:48 + 02'00', za izgradnju objekta Hotela sa 5\* sa depadansom na dijelu UP2, u urbanističkoj zoni 5, na katastarskim parcelama 625/1, 625/4, 627/2, 627/5, 628/1 628/4, 629/1, 629/4, 630/1, 630/4, 631,632, 633/1, 634/3, 635/1, 636/1, 616/3, 617/5 KO Gošići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Burtseva Galine i Semenov Mikhaila, podnietog preko ovlaštenje punomoćnice Darie Neverovsaye, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Vertikala“ d.o.o. Tivat, ovjereno elektronskim potpisom 26.04.2022.godine u 11:02:48 + 02'00', za izgradnju objekta Hotela sa 5\* sa depadansom na dijelu UP2, u urbanističkoj zoni 5, na katastarskim parcelama 625/1, 625/4, 627/2, 627/5, 628/1 628/4, 629/1, 629/4, 630/1, 630/4, 631,632, 633/1, 634/3, 635/1, 636/1, 616/3, 617/5 KO Gošići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/22-4856/1 od 27.06.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se Burtseva Galina i Semenov Mikhail, podniet preko ovlaštenje punomoćnice Darie Neverovsaye, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Vertikala“ d.o.o. Tivat, ovjereno elektronskim potpisom 26.04.2022.godine u 11:02:48 + 02'00', za izgradnju objekta Hotela sa 5\* sa depadansom na dijelu UP2, u urbanističkoj zoni 5, na katastarskim parcelama 625/1, 625/4, 627/2, 627/5, 628/1 628/4, 629/1, 629/4, 630/1, 630/4, 631,632, 633/1, 634/3, 635/1, 636/1, 616/3, 617/5 KO Gošići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat

Glavni državni 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 i 86/22), 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 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je upućuje na sledeće nedostatke:

U poglavlju 3.1.6.4. *Uslovi za izgradnju objekata namijenjenih hotelsko-turističkoj djelatnosti-nova gradnja -T1, T2,T3 ,T4,T4' i Tw* predmetnog planskog dokumenta, navedeno je da je prilikom izdavanja uslova za hotele potrebno dobiti saglasnost nadležnih institucija na idejno urbanističko arhitektonsko rješenje za parcelu u cjelini, a neophodan je uslov kompletiranja urbanističke parcele. Preporuka je da se zbog atraktivnosti lokacija za parcele površine preko 5000 m<sup>2</sup> (UP 2 zona 5 i UP 4 zona 3) raspiše konkurs za idejno arhitektonsko urbanističko rješenje. Osim toga, Urbanističko - tehničkim uslovima broj 0902-351-862/9-17 od 05.02.2018. godine izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata Opštine Tivat, na strani 2 je navedeno da je investitor dužan da formira urbanističku parcelu prema datim uslovima parcelacije i riješi imovinsko-pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli.

**Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da nije priloženo urbanističko-arhitektonsko rješenje za urbanističku parcelu broj 2 u cjelini, niti je formirana urbanistička parcela prema datim uslovima parcelacije, već je dostavljeni projekat rađen na dijelu predmetne urbanističke parcele. Shodno navedenom, nije ispoštovana smjernica iz planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uslova koja se odnosi na uslove parcelacije.**

Osim toga, uvidom u tekstualni dio i grafički prilog broj 2a – *Uža situacija / hotel i depadans (1)* idejnog rješenja, konstatuje se da je objekat hotela (glavni objekat) projektovan na dijelu urbanističke parcele koji fizički nije povezan sa dijelom urbanističke parcele na kojem je projektovan objekat depadansa, a jedina veza između ova dva objekta koji predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu hotela T1 se ostvaruje preko planom predviđene javne pješačke površine. Navedeno onemogućava funkcionalnu povezanost djelova hotelskog kompleksa, uzimajući u obzir da, prema članu 16 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18) depadans predstavlja samostalnu građevinsku cjelinu u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka, kao i druge ugostiteljske usluge pružaju u glavnom objektu, te činjenicu da se svakodnevno servisiranje objekta depadansa vrši iz glavnog objekta.



Dalje upućujemo da je članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatuje se da je pristup predmetnom objektu hotela na dijelu UP2 projektovan sa saobraćajnice broj 3b na poziciji cca 13m od planiranog kružnog toka, što nije u skladu sa grafičkim prilogom broj 12 *Planirana infrastruktura – saobraćaj* prema kome se urbanističkoj parceli broj 2 pristupa sa saobraćajnice broj 3b u dijelu katastarske parcele broj 654 koja nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva. **Shodno navedenom, nije moguće graditi na dijelu urbanističke parcele jer nedostajući dio parcele utiče na funkcionalnost i pristup objektu.**

O prednje navedenom, imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj: 09-332/22-4856/3 od 14.11.2022.godine - dokaz potvrda o prijemu obavještenja broj 09-332/22-4856/3 od 30.11.2022.godine, kojim je zatražena dopuna zahtjeva u skladu sa članom 60 Zakona o upravnom postupku radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti u roku od 5 dana od dana prijema predmetnog obavještenja.

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 podnosilac zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije dostavio traženu dopunu niti otklonio naprijed navedene nedostatke u određenom 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

