



Број: УПИ 06-333/26-1367/42

Подгорица, 05.08.2026.године

„KAMGEL“ ДОО

ПОДГОРИЦА
Трг Божане Вучинић 10/2
стан бр.1

У прилогу дописа достављамо вам рјешење којим се издаје грађевинска дозвола за грађење туристичког комплекса (Т2) – хотел са депадансима категорије 5*, на дијелу УП 2.6, који чине катастарске парцеле 1988/3, 639/2, 638/2, 637/10, 637/11, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2 и 638/7 КО Ђурашевићи, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације „Калардово Острво Цвијећа – Брдишта“, Општина Тиват.


МИНИСТАР
Славен Радновић

САГЛАСНА
Марина Изгаревић Главићевић, државна секретарка

ОДОБРИО
Бошко Тодоровић, генерални директор

ДОСТАВЉЕНО:

- Инвеститору;
- Директорату за инспекцијски надзор;
- Општини Тиват;
- а/а.

ЦРНА ГОРА
МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
Број: УПИ 06-333/26-1367/42
Подгорица, 05.08.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по захтјеву „KAMGEL“ ДОО из Подгорице, за издавање грађевинске дозволе за грађење туристичког комплекса (Т2) – хотел са депадансима категорије 5*, на дијелу УП 2.6 који чине катастарске парцеле 1988/3, 639/2, 638/2, 637/10, 637/11, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2 и 638/7 КО Ђурашевићи, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације „Калардово Острво Цвијећа – Брдишта“ (Сл. Лист ЦГ, бр. 67/25), Општина Тиват, на основу члана 32 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25 и 92/25) а у вези чл. 18 и 46 Закона о управном поступку („Сл. лист ЦГ“ бр. 056/14, 020/15, 040/16 и 037/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Н Ј Е

1. ИЗДАЈЕ СЕ „KAMGEL“ ДОО из Подгорице, грађевинска дозвола за грађење туристичког комплекса (Т2) – хотел са депадансима категорије 5*, на дијелу УП 2.6 који чине катастарске парцеле 1988/3, 639/2, 638/2, 637/10, 637/11, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2 и 638/7 КО Ђурашевићи, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације „Калардово Острво Цвијећа – Брдишта“, Општина Тиват.

Туристички комплекс садржи двије зоне: горња зона - Spa&Wellness boutique хотел категорије 5* и доња зона – 20 вила.

Спратност: 2По/Су+Пр+1 (три надземне етаже).

Укупна бруто површина објекта износи 16.815,35м².

Бруто површина надземних етажа износи 9.731,44м².

Бруто површина подземних етажа износи 7.083,91м².

Радови на грађењу туристичког комплекса (Т2) – хотел са депадансима категорије 5*, на дијелу УП 2.6 који чине катастарске парцеле 1988/3, 639/2, 638/2, 637/10, 637/11, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2 и 638/7 КО Ђурашевићи, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације „Калардово Острво Цвијећа – Брдишта“ (Сл. Лист ЦГ, бр. 67/25), Општина Тиват, биће изведени у свему према главном пројекту који је урађен од стране водећег пројектанта Андреја Митровића, дипл.инж.арх. и привредног друштва „M-PRO CONSULTING & ENGINEERING“ ДОО Подгорица.

Ревизија главног пројекта туристичког комплекса (Т2) – хотел са депадансима категорије 5*, на дијелу УП 2.6 који чине катастарске парцеле 1988/3, 639/2, 638/2, 637/10, 637/11, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2 и 638/7 КО Ђурашевићи,

у захвату Измјена и допуна Државне студије локације „Калардово Острво Цвијећа – Брдишта“ (Сл. Лист ЦГ, бр. 67/25), Општина Тиват, урађена је од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Зорана Кривокапића, дипл.инг.ел. и привредног друштва „RMA INŽENJERING“ ДОО Никшић.

2. Инвеститор је дужан да грађење објекта започне у року од двије године од дана издавања грађевинске дозволе – члан 35 став 8 Закона о изградњи објеката (Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25, 92/25 и 160/25).

Ако инвеститор не започне грађење у року из става 8 овог члана, престаје му право грађења објекта по издатој грађевинској дозволи, – члан 35 став 9 Закона о изградњи објеката.

3. Инвеститор је дужан да заврши грађење објекта у року од пет година од дана издавања грађевинске дозволе – члан 43 став 4 Закона о изградњи објеката.

Ако инвеститор не заврши грађење објекта у року из става 4 овог члана, дужан је да до завршетка грађења објекта, плаћа годишњу накнаду за сваку започету годину прекорачења рока, на основу предрачунске вриједности објекта из ревидованог главног пројекта на основу којег је издата грађевинска дозвола, као и да континуирано одржава градилиште до прибављања употребне дозволе – члан 43 став 5 Закона о изградњи објеката.

4. Инвеститор је дужан да на мјесту грађења објекта даном пријаве почетка грађења објекта истакне таблу која садржи сљедеће податке: број и датум издавања грађевинске дозволе, податке о инвеститору, пројектанту, ревиденту, привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које гради објекат (у даљем тексту: извођач радова), привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које обавља стручни надзор (у даљем тексту: стручни надзор), водећем пројектанту односно одговорном пројектанту који руководи израдом главног пројекта у цјелини, водећем ревизору односно одговорном ревизору који руководи ревизијом главног пројекта у цјелини, одговорном пројектанту који руководи грађењем и надзорном инжењеру који руководи стручним надзором, 3Д визуелизацију објекта, односно приказ трасе инфраструктуре и друге податке од значаја за грађење објекта. – члан 37 Закона о изградњи објеката.

О б р а з л о ж е њ е

„KAMGEL“ ДОО из Подгорице, се обратило овом министарству захтјевом број: УПИ 06-333/26-1367/1 од 10.07.2026.године као и допунама захтјева број: УПИ 06-333/26-1367/3 од 15.07.2026.године и УПИ 06-333/26-1367/23 од 28.07.2026.године, за издавање грађевинске дозволе за грађење туристичког комплекса (Т2) – хотел са депадансима категорије 5*, на дијелу УП 2.6 који чине катастарске парцеле 1988/3, 639/2, 638/2, 637/10, 637/11, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2 и 638/7 КО Ђурашевићи,

у захвату Измјена и допуна Државне студије локације „Калардово Острво Цвијећа – Брдишта“, Општина Тиват.

Разматрајући списе предмета, утврђено је да је достављена и прибављена слједећа документација:

- Урбанистичко - технички услови за израду техничке документације за изградњу објекта туризма – хотел топлогије Т2, на урбанистичкој парцели УП2.6, у зони 2, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације „Калардово–Острво цвијећа - Брдишта“ (“Сл.лист ЦГ, бр.67/25“) Општина Тиват, број: 06-333/25-8573/7 од 07.08.2024.године, издати од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине;
- Главни пројекат туристичког комплекса (Т2) – хотел са депадансима категорије 5*, на дијелу УП 2.6 који чине катастарске парцеле 1988/3, 639/2, 638/2, 637/10, 637/11, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2 и 638/7 КО Ђурашевићи, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације „Калардово Острво Цвијећа – Брдишта“ (Сл. Лист ЦГ, бр. 67/25), Општина Тиват, урађен од стране водећег пројектанта Андреја Митровића, дипл.инж.арх. и привредног друштва „М-PRO CONSULTING & ENGINEERING“ ДОО Подгорица, овјерен електронским потписима „М-PRO CONSULTING & ENGINEERING“ ДОО Подгорица (јул 2026.године) и „RMA INŽENJERING“ ДОО Никшић (јул 2026.године);
- Извјештај о ревизији главног пројекта туристичког комплекса (Т2) – хотел са депадансима категорије 5*, на дијелу УП 2.6 који чине катастарске парцеле 1988/3, 639/2, 638/2, 637/10, 637/11, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2 и 638/7 КО Ђурашевићи, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације „Калардово Острво Цвијећа – Брдишта“ (Сл. Лист ЦГ, бр. 67/25), Општина Тиват, урађена је од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Зорана Кривокапића, дипл.инг.ел. и привредног друштва „RMA INŽENJERING“ ДОО Никшић, број 60/07-26 од јула 2026.године, овјерен електронским потписом „RMA INŽENJERING“ ДОО Никшић (09.07.2026. у 10:03:44 + 02'00');
- Рјешење којим се даје сагласност „KAMGEL“ Д.О.О. на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу туристичког комплекса (Т2) – хотел са депадансима категорије 5*, на локацији коју чине катастарске парцеле број 1988/3, 639/2, 638/2, 637/10, 637/11, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2 и 638/7 КО Ђурашевићи, које образују дио УП 2.6, зона 2, у захвату планског документа Измјене и допуне Државне студије локације „Калардово Острво Цвијећа – Брдишта“ (Сл. Лист ЦГ, бр. 67/25), Општина Тиват, израђено у складу са основим урбанистичким параметрима: Бруто грађевинска површина објекта 9.729,23м²(планом прописано надземно 9.747,69м²), индекса изграђености - 0,39 (планом прописано 0,40), индекс заузетости - 0,22 (планом прописано 0,25), спратности објекта – хотел 2По/Су+П+1 (планом прописано 3 надземне етаже и могућност пројектовања подземних етажа); другим урганистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и

грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа, донијето од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине – Директорат главног државног архитекте, број: 05-332/25-16157/5 од 18.06.2026.године;

- Идејно рјешење архитектонског пројекта за грађење туристичког комплекса (Т2) – хотел са депадансима категорије 5*, на дијелу УП 2.6 који чине катастарске парцеле 1988/3, 639/2, 638/2, 637/10, 637/11, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2 и 638/7 КО Ђурашевићи, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације „Калардово Острво Цвијећа – Брдишта“ (Сл. Лист ЦГ, бр. 67/25), Општина Тиват, урађен од стране привредног друштва „М-PRO CONSULTING & ENGINEERING“ ДОО Подгорица, овјерен електронским потписом дана 12.06.2026.године у 12:58:50+02'00';
- Лист непокретности 1510 – препис, број: 121-919-6872/2026 од 21.07.2026.године за катастарске парцеле бр. 5/2, 638/7, 639/2 и 1988/3 КО Ђурашевићи;
- Лист непокретности 1041 – извод, број: 121-919-6875/2026 од 21.07.2026.године за катастарску парцелу бр. 638/2 КО Ђурашевићи;
- Лист непокретности 663 – извод, број: 121-919-6877/2026 од 21.07.2026.године за катастарску парцелу бр. 638/1 КО Ђурашевићи;
- Лист непокретности 1495 – препис, број: 121-919-6878/2026 од 21.07.2026.године за катастарске парцеле бр. 637/3, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 637/31, 640/1, 641/1 КО Ђурашевићи;
- Лист непокретности 1021 – извод, број: 121-919-6876/2026 од 21.07.2026.године за катастарске парцеле бр. 637/10 и 637/11 КО Ђурашевићи;
- Копија плана за кат. парц. број 639/2, 638/2, 637/1, 637/11, 637/10, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29 и 638/7 КО Ђурашевићи, издата од стране Управе за некретнине-Подручна јединица Тиват, број: 121-917/26-749-Дј од 21.07.2026.године;
- Сагласност на Главни пројекат за изградњу електронске комуникационе мреже, електронске комуникационе инфраструктуре и повезане опреме у згради, број: 0102-4663/3 од 22.07.2026.године, издату од стране Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност;
- Саобраћајна сагласност Секретаријата за саобраћај и стамбено-комуналне дјелатности, Општина Тиват, број: 16-341/26-УПИ-486/1 од 23.07.2026.године;
- Сагласност у погледу заштите и пожара издату од стране Министарства унутрашњих послова – Директората за заштиту и спашавање број: 13-236/26-УПИ-16803/2 од 24.07.2026.године;
- Сагласност на Главни пројекат електроинсталација јаке струје, издату од стране „Црногорски електродистрибутивни систем“ д.о.о. Подгорица, број: 30-20-05-3247/1 од 24.07.2026.године;
- Сагласност на техничку пројектну докуменатцију, издату од стране ДОО „Водовод и канализација“ Тиват, број: 03-332/26-УПИ-556/3 од 31.07.2026.године;
- Сагласност на техничку документацију, издату од стране Агенције за цивилно ваздухопловство, број: 03/2-348/26-99/3 од 24.07.2026.године;

- Рјешење Агенције за заштиту животне средине, којим је дата сагласност на Елаборат процјене утицаја на животну средину, број: 03-УПИ-647/38 од 30.07.2026.године;
- Рјешење којим се даје сагласност на Конзерваторски објекат, број: УПИ-05-679/2025- од 30.07.2026.године, издато од стране Управе за заштиту културних добара – Подручна јединица Котор;
- Мишљење о испуњености стандарда захтијеване категорије, број: 01-333/26-736/2 од 27.07.2026. године, издато од стране Министарства туризма;
- Обавјештење да није потребно издавање водне сагласности, у складу са чланом 114 став 2 и чланом 115 став 2 Закона о водама ("Сл. Лист ЦГ", бр. 27/07, "Сл. Лист ЦГ", бр. 73/10, 32/11, 47/11, 84/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 и 84/18) , број: 10-322/26-упи-505/1 од 03.08.2026. године, издату од стране Секретаријата за привреду, Општина Тиват;
- Потврда о регулисању накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта, број: 09-419/26-урп-303/6 од 31.07.2026.године, издату од стране Секретаријата за уређење простора и планирање, Општина Тиват;
- Потврда о регулисању дијела накнаде од 80 % за изградњу регионалног система водоснабдијевања, број 26-3710/12 од 04.08.2026. године, издату од стране Регионалног водовода Црногорског приморја;
- Потврда о регулисању дијела накнаде од 20 %, за изградњу регионалног система водоснабдијевања, број 08-402/26-12/3 од 04.08.2026. године, издату од стране Секретаријата за финансије, Општина Тиват;
- Полиса за осигурање од одговорности број: 6-53547 од 20.11.2025.године, издата од стране „UNIQA“ АД Подгорица за осигураника "M-PRO CONSULTING & ENGINEERING" ДОО Подгорица;
- Полиса за осигурање од одговорности број: ПОЛ-00307033 од 27.07.2025.године, издата од стране „SAVA osiguranje“ АД Подгорица за осигураника „RMA INŽENJERING“ ДОО Никшић.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, размотрило је поднешени захтјев са приложеном документацијом и нашло да је исти основан, а ово из слједећих разлога:

Члан 32 став 2 и 3 Закона о изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ" бр. 19/25, 92/25 и 160/25), прописује да Министарство издаје грађевинску дозволу за: државне објекте од општег интереса, зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више и за хотеле односно туристичко насеље са четири или пет звјездица и туристички ризорт те да се грађевинска дозвола издаје рјешењем.

Чланом 34 став 1 истог закона, прописано је да се грађевинска дозвола, осим за породичну стамбену зграду, издаје на основу слједеће документације: главног пројекта, овјереног у складу са овим законом; извјештаја о позитивној ревизији главног пројекта, овјереног у складу са овим законом; сагласности главног државног архитекте, односно главног градског архитекте из члана 22 ст. 1, 2 и 4 овог закона; доказа о праву својине, односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу, одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта уписана у "Г" листу листа непокретности и други докази о праву на грађење на земљишту), или доказа о праву грађења,

односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта; доказа о утврђивању обавезе плаћања накнаде за грађење прописане законом којим се уређује уређење простора и доказа о измирењу обавеза плаћања посебне накнаде за инвестиције прописане законом којим се уређује регионално водоснабдијевање црногорског приморја; сагласности, мишљења и других доказа утврђених посебним прописима и доказа о осигурању од одговорности пројектанта и ревидента главног пројекта.

Ставом 3 истог члана Закона, утврђено је да документацију из става 1 тач. 4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, а ставом 4 истог члана је утврђено да се за издавање доказа, сагласности и мишљења из става 1 тач. 4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана не плаћа административна такса.

Ако органи за техничке услове не доставе документацију из става 1 тач. 4 и 6 и става 2 тач. 4 и 6 овог члана, у року од 15 дана од дана пријема захтјева за њихово достављање, сматраће се да су сагласни са ревидованим главним пројектом односно главним пројектом – члан 34 став 5 Закона.

Члан 22 став 1 Закона о изградњи објеката прописује да Главни државни архитекта даје сагласност на: 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, као и на идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат.

Рјешавајући по наведеном захтјеву, а на основу увида у списе предмета ово министарство налази да су се у конкретној правној ствари стекли услови за примјену чланова 32 и 34 Закона о изградњи објеката.

На основу изложеног, одлучено је као у диспозитиву овог рјешења.

ПРАВНА ПОУКА: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе у року од 20 дана од дана његовог пријема.

САГЛАСНА
Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО
Бошко Тодоровић, генерални директор

