



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i  
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 01-1028/4  
Podgorica, 30.06.2021.godine

„HOTSPOT REAL ESTATE „ D.O.O.

Bul.Džordža Vašingtona, br. 108/36  
PODGORICA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:  
Pavićević Nataša, dipl.pravnik,  
Minić Siniša, dipl.inž.arh.



V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a.

VLADA CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 01-1028/4  
Podgorica, 30.06.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač. 1-6 i st. 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), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „HOTSPOT REAL ESTATE „D.O.O.Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO - GRAD“ D.O.O. iz Podgorice, za izgradnju zgrade – objekat Hotela 4\* i 5\* i apartmansko turističkih blokova - fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža = 8.884,00 m<sup>2</sup>, u okviru lokacije Blok „A“ sa namjenom turizam - apartmansko hotelski kompleks, na dijelu urbanističke parcele br. UP 1A, na katastarskim parcelama, br. 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 172/1, 173/1, 174, 175 K.O. Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji Kamen“, u Budvi („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 11/09), donosi

## R J E Š E N J E

DAJE SE „HOTSPOT REAL ESTATE „D.O.O.Podgorica, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO - GRAD“ D.O.O. iz Podgorice, za izgradnju zgrade – objekat Hotela 4\* i 5\* i apartmansko turističkih blokova - fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža = 8.884,00 m<sup>2</sup>, u okviru lokacije Blok „A“ sa namjenom turizam - apartmansko hotelski kompleks, na dijelu urbanističke parcele br. UP 1A, na katastarskim parcelama, br. 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 172/1, 173/1, 174, 175 K.O. Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji Kamen“, u Budvi („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 11/09), koje je izrađeno u skladu sa smjericama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, indeksa izgrađenosti 1,02 (planom propisan 1,06), indeksa zauzetosti 0,25 (planom propisan 0,25), spratnosti objekta S+P+1+Pe do S+P+2+Pe - povučena etaža (planom predložena spratnost S+P+1+Pe do S+P+2+Pe), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 01-1928/3 od 22.06. 2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratilo se „HOTSPOT REAL ESTATE „D.O.O.Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO - GRAD“ D.O.O. iz Podgorice, za izgradnju zgrade – objekat Hotela 4\* i 5\* i apartmansko turističkih blokova - fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža = 8.884,00 m<sup>2</sup>, u okviru lokacije Blok „A“ sa namjenom turizam - apartmansko hotelski kompleks, na dijelu urbanističke parcele br. UP 1A, na katastarskim parcelama, br. 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 172/1, 173/1, 174, 175 K.O. Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji Kamen“, u Budvi („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 11/09), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu investiciono tehničke dokumentacije za faznu izgradnju turistički objekata, izdati od strane Opštine Budva- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, broj: 06-061-2120/3 od 15.12.2017.godine; Izjavu autora idejnog rješenja da

je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i urbanističko-tehničkim uslovima za apartmansko –hotelski kompleks na dijelu urbanističke parcele UP1 A i saobraćajnica turističkog kompleksa – Blok A u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji kamen „ Opština Budva, gdje je utvrđeno da je isto usaglašeno sa smjernicma za oblikovanje i materijalizaciju, osnovnim urbanističkim parametrima – namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnos prema građevinskim linijama a pristup objektu je ostvaren sa Jadranske magistrale a sve u skladu sa citiranim urbanističko-uslovima; Izjavu datu od strane licencirane geodetske organizacije „ GEOS „ D.O.O.Podgorica iz maja 2021.godine u kojoj je utvrđeno da preklapanjem granice urbanističke parcele UP1A Blok A u okviru Lokalne studije lokacije „ Velji kamen „ Opština Budva sa katastarskom podlogom K.O.Reževići I, urbanističku parcelu UP 1 A čine sledeće katastarske parcele: br. 167/1, 168/1, 169/1 170/1, 171/1, 172/1, 173/1, 174, 175, 165/2, 177/3, 177/4, 177/5 sve K.O. Reževići I, Opština Budva od 21.02.2020.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; Elaborat parcelacije po Lokalnoj studiji lokaciji „ Velji Kamen „ Opština Budva za urbanističku parcelu UP 1A, urađen od strane „ Geos „ D.O.O.Podgorica, ovjeren od strane Uprave za nekretnine i javnu imovinu, br. 917-104-05-301 od 08.03.2021.godine, a ovjeren 13.04.2021.godine.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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 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.

Uvidom u idejno rješenje i izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara, utvrđeno je da je idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO - GRAD“ D.O.O. iz Podgorice, za izgradnju zgrade – objekat Hotela 4\* i 5\* i apartmansko turističkih blokova - fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža = 8.884,00 m<sup>2</sup>, u okviru lokacije Blok „A „ sa namjenom turizam - apartmansko hotelski kompleks, na dijelu urbanističke parcele br. UP 1A, na katastarskim parcelama 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 172/1, 173/1, 174, 175 K.O. Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji Kamen“, u Budvi (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 11/09), investitora HOTSPOT REAL ESTATE D.O.O. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, indeksa izgrađenosti 1,02 (planom propisan 1,06), indeksa zauzetosti 0,25 (planom propisan 0,25), spratnosti objekta S+P+1+Pe do S+P+2+Pe - povučena etaža (planom predložena spratnost S+P+1+Pe do S+P+2+Pe), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Lokalnu studiju lokacije „Velji Kamen“ i na osnovu uvida u urbanističko – tehničke uslove, za izradu investiciono tehničke dokumentacije za faznu izgradnju turistički objekata, izdati od strane Opštine Budva- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, broj: 06-061-2120/3 od 15.12.2017.godine, utvrđeno je da su propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata.

Plansko rješenje izgradnje i uređenje prostora:

Zona A - Turizam – apartmansko –hotelski kompleks

Zona funkcionalno organizovane namjene prostora za potrebe turizma u vidu apartmansko –hotelskog kompleksa.

Kompleks je planiran kao terasasta struktura koja se uklapa u vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja kod koga će objekat sadržati svoj identitet i arhitektonski izraz, adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog i formiranog ambijenta kamenih podzida i postojećeg rastinja.

Urbanistički parametri za Zonu A bili bi: IZ - indeks zauzetosti parcele 0.25 %, II - indeks izgrađenosti parcele 1.06. , spratnost objekata S+P+1+Pe do S+P+2+Pe (povučena etaža).

Zbog konfiguracije terena i koncepta planiranog kompleksa u Zoni A omogućena je terasasta izgradnja objekata koja ima za posledicu usijecanje stambenih sadržaja – apartmana u teren i formiranje otvorenih terasa sa zelenilom koje su ujedno i krovne terase nižeg nivoa. Ovim načinom izgradnje postiže se mala zauzetost terena (zelene krovne terase su “vraćeni teren”), a postiže se veći indeks izgrađenosti u okviru dozvoljene spratnosti iz smjernica planova višeg reda PPOB.

Na grafičkom priilogu br. 7 - «Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora» prikazane su građevinske linije.

Spratnost objekata je iskazana brojem etaža u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumne etaže ne ulaze u obračun.

Predlaže se na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena.

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju.

Krov objekata projektovati kao ravan ili kao kos (viševodan) sa nagibom najviše do 23° u zavisnosti od krovnog pokrivača. Tavanski prostor se može iskoristiti kao korisna površina koja ne ulazi u dozvoljen broj etaža ali ulazi u obračun BRGP objekta sa 60% površine. Osvetljenje tavanskog prostora se omogućava isključivo otvaranjem krovnih prozora ili povlačenjem etaže za najmanje 5.0 m, tako da visina sljemena ne bude viša od 4.0m računajući od međuspratne konstrukcije najviše etaže – visina tavanskog prostora.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala; sugeriše se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike

objekata i elemenata mobilijara; široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za prostor mediterana. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma“.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je 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 i uz uslov da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uvidom u Izjavu autora idejnog rješenja - „ STUDIO GRAD „ D.O.O.Podgorica, od 18.maja 2021.godine, utvrđeno je da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i urbanističko-tehničkim uslovima za apartmansko –hotelski kompleks na dijelu urbanističke parcele UP1 A i saobraćajnica turističkog kompleksa – Blok A u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji kamen „ Opština Budva, gdje je urađeno idejno rješenje predmetnog objekta usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, osnovnim urbanističkim parametrima – namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, ostvareim odnosom prema građevinskim linijama a pristup objektu, shodno citianom članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je planirana gradnja objekta na dijelu urbanističke parcele je ostvaren sa Jadranske magistrale preko saobraćajnice planirane planskim dokumentom preko katastarskih parcela, br.167/2, 168/2, 171/2 169/2, 170/2 sve K.O. Reževići I, koje su u vlasništvu imenovanog investitora a sve u skladu sa citiranim urbanističko-uslovima.

Uvidom u Izjavu datu od strane licencirane geodetske organizacije „ GEOS „ D.O.O.Podgorica iz maja 2021.godine, utvrđeno je da preklapanjem granice urbanističke parcele UP1A Blok A u okviru Lokalne studije lokacije „ Velji kamen „ Opština Budva sa katastarskom podlogom K.O.Reževići I, urbanističku parcelu UP 1 A čine sledeće katastarske parcele: br. 167/1, 168/1, 169/1 170/1, 171/1, 172/1, 173/1, 174, 175, 165/2, 177/3, 177/4, 177/5 sve K.O. Reževići I, Opština Budva od 21.02.2020.godine, a sve prema Elaboratu parcelacije po Lokalnoj studiji lokaciji „ Velji Kamen „ Opština Budva za urbanističku parcelu UP 1A, urađen od strane „ Geos „ D.O.O.Podgorica, ovjeren od strane Uprave za nekretnine i javnu imovinu, br. 917-104-05-301 od 08.03.2021.godine, a ovjeren 13.04.2021.godine.

Uvidom u listove nepokretnosti 640 – prepis i 867-prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva, utvrđeno je da su katastarske parcele, br. 167, 168, 169, 170,171, 172, 173, 174 i 175, sve K.O.Reževići I u svojini investitora : „ Hotspot Real Estate „ D.O.O. iz Podgorice, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 87.stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 91. st. 1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave odgovornog inženjera – projektanta, sadržane u citiranoj dostavljenoj izjavi „ STUDIO GRAD „

D.O.O.Podgorica i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara za izgradnju zgrade – objekat Hotela 4\* i 5\* i apartmansko turističkih blokova - fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža = 8.884,00 m<sup>2</sup>, u okviru lokacije Blok „A“ sa namjenom turizam - apartmansko hotelski kompleks, na dijelu urbanističke parcele br. UP 1A, na katastarskim parcelama, br. 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 172/1, 173/1, 174, 175 K.O. Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji Kamen“, u Budvi (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 11/09), umanjene za nedostajući dio urbanističke parcele sa ostvarenim prilazom objektu na vlasničkom dijelu lokacije - preko katastarskih parcela, br.167/2, 168/2, 171/2 169/2, 170/2 sve K.O. Reževići I, shodno citiranom članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „HOTSPOT REAL ESTATE „ D.O.O.Podgorica na idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta, a s pozivom na član 87.stav1. tačka 4.Zakona radi čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, odlučno 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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik  
Minić Siniša, dipl.inž.arh



V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.