



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:09-1309/2  
Podgorica, 29.11.2021.godine

„ MONTE CO „ D.O.O.

BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

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



Obradili:  
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:  
- Naslovu;  
- a/a.



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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: 09-1309/2  
Podgorica, 25.11.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „MONTE C.O.“ D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene – lamele A, B, C i D – fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža  $4.808,03+6.435,69=11.243,72$  m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli br. UP3, blok 2, na djelovima kat.parcela broj 398/4 i 397/1 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog plana „Ruljina“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 3/13), Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „MONTE CO“ D.O.O. iz Budve, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene – lamele A, B, C i D – fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža  $4.808,03+6.435,69=11.243,72$  m<sup>2</sup>, investitora „MONTE - CO“ d.o.o. iz Budve, projektovanog od strane „TIM PROJEKT“ D.O.O. iz Budve, na urbanističkoj parceli br. UP3, blok 2, na djelovima kat.parcela broj 398/4 i 397/1 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog plana „Ruljina“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 3/13), Opština Tivat i isto je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1,72 (planom propisan 1.77), indeks zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta: Po3+ Po2+Po1+S/P+4+Pk (planom propisana spatnost: Po2+Po1+S/P+4+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1309/1 od 27.07.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „MONTE CO“ D.O.O iz Budve zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene – lamele A, B, C i D – fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža  $4.808,03+6.435,69=11.243,72$  m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli br. UP3, blok 2, na djelovima kat.parcela broj 398/4 i 397/1 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog plana „Ruljina“ Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj:0902-405/6 izdate 17.09.2013.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opština Tivat; List nepokretnosti 216-izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 121-919-3987/2021 za kat.parcelu, br. 396/1 i 397/1, 397/2, 397/3, 397/4, sve K.O.Donja Donja Lastva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije „Geogrid“, D.O.O.Tivat o tačnoj identifikaciji lokacije planiranog objekta; Idejno

organizacije“ Geogrid „ D.O.O.Tivat o tačnoj identifikaciji lokacije planiranog objekta; Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Rješenje Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat, br. 121-919/20-1403-UP1 od 14.10.2020.godine u kojem se dozvoljava upis promjene na nepokretnostima u kat.operatu na način što će se kat.parcela br. 397/1 u naravi građevinska parcela površine 3310 m<sup>2</sup> i kat.parcela br. 398/4 u naravi građ.parcela površine 426 m<sup>2</sup>, upisano na D.O.O. „ Monte-Co“ D.O.O.Budva u obimu prava 1/1, svojina u „ A „ Listu 216 K.O.Donja Lastva, upisati na dosadašnje vlasnike kao kat.parcela 937/1 K.O.Donja Lastva; Rješenje Uprave za nekretnine-Područna jedinica Tivat, br. 121-919/20-1402 UPI od 16.10.2020.godine; Ovjereni Elaborat geodetskog snimanja, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Tivat, br. 121-958-537/2020 od 21.07.2020.godine i Rješenje kojim se dozvoljava parcelacija - stav 2. dispozitiva rješenja katastarske parcele, br. 396, 397, 398, 399, upisanih u Listu nepokretnosti br. 216 K.O.Donja Lastva, kao svojina „ Monte – CO „ D.O.O.Budva.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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, 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 - izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i tehnički opis, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – lamele A, B, C i D – fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža  $4.808,03+6.435,69=11.243,72$  m<sup>2</sup>, investitora „MONTE - CO“ d.o.o. iz Budve, projektovanog od strane „TIM PROJEKT“ D.O.O. iz Budve, na urbanističkoj parceli br. UP3, blok 2, na djelovima kat.parcela broj 398/4 i 397/1 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog plana “Ruljina” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 3/13), Opština Tivat, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1,72 (planom propisan 1.77), indeks zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta: Po3+ Po2+Po1+S/P+4+Pk (planom propisana Po2+Po1+S/P+4+Pk), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Urbanistički plan "Ruljina", propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata mješovite namjene:

Urbanističko-tehnički uslovi za gradnju objekata za blok 2:

Urbanistička parcela 3, Objekat 3, /lamela a. lamela b, lamela c i lamella d/: Spratnost objekta do max /Po2+Po1+S/ P+4+Pk; Index zauzetosti zemljišta 0.40; Index izgradjenosti zemljišta 1.77. Opšti uslovi oblikovanja objekta 2: Krov planirati nagiba od 20 do 26 stepeni. Kao krovni pokrivač kosih krovova, upotreba tradicionalnog crijepa, sve vrste mediteran crijepa, ćeramide. Fasadu obraditi u kombinaciji omalterisanih površina, kamenih obloga /zidanje/autohtonim kamenom i na djelove postavljena strukturalna zastakljena fasada. Isto tako djelovi fasade mogu da budu obloženi drvetom ili strukturalnom obradom /alukobond/. postavljene su drvene zastore i nadstrešnice /pergole/Prozori i spoljna vrata su bravarska: eloksirani ili obojeni aluminijum ili PVC stolarija.

Opšti urbanističko tehnički uslovi i pravila građenja: Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora ovičenog građevinskom linijom kako je prikazano u grafičkom prilogu. Prostor zahvata UP a je definisan, prostorno sa pripadajućom namjenom mješovitih sadržja. Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene. Spratnost objekata raspoređiće se kroz planirane etaže građevinskog dijela čestica ; kroz podzemne etaže ,suterenske etaže, prizemlje objekta , četiri nadzemne etaže i potkrovlje, /Po1+Po2+S/P+4+Pk ; ili do max. visine vijenca /do 17.00m /od utvrđene kote pristupa na parcelu/prizemlja/.

Oblikovanje gradjevine-objekata: 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 upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Krov planirati nagiba od 20 do 26 stepeni. Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem-od kamenih ploča ili zatravljene ,koje se koriste kao krovne bašte. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Objekti se planiraju u pravilu kao slobodnostojeci s mogućnošću orijentacije prostora na sve strane (osigurava se pravilna insolacija, orijentacija na vrijedne prostore mora, zelenila i sl.), te poprečno prozračivanje, pa se u oblikovanju gradjevina treba osigurati potpuno korištenje ovih prednosti i u oblikovnom smislu. U grafickom prilogu br. 10 – Uslovi gradnje utvrđene su min. udaljenosti buduće gradjevine od granice gradj. čestice, odnosno minimalna udaljenost utvrđuje se i tekstualnim uslovima. Svrha plana je osigurati dovoljno fleksibilnu površinu za razvoj gabarita – građivi dio čestice unutar koje površine se može u projektima razviti gabarit gradjevine, ali uz ograničenje koeficijentom izgradenosti i max. dopuštenom brutto razvijenom površinom nadzemnog dijela (iznad zaravnatog terena) – koeficijentom iskorištenosti.

Materijalizacija: U načinu projektovanja i izgradnje naselja: naselja formirati od stambenih objekata/samostalne, u nizovima ili skupina nizova/uz poštovanje reljefa i konfiguracije, te klimatskih uslova; u oblikovanju naselja postići elemente ulice – kalete i trga – pjacete; poticati vizurne i pejzažne efekte vezane za tradicionalno primorsko naselje; Prilikom oblikovanja gradjevina koristiti savremeni arhitektonski izraz baziran na tragu i naslijedju tradicionalnih vrijednosti podneblja kako u dizajnu procelja, otvora, ograda, tako i

u primjeni materijala i završne obrade te kolorita; koristiti tradicionalne materijale kamen, iz lokaliteta, za obradu fasadnih površina, kao i primjenu obrade fasadnih površina u koloritima boja primorja i tradicije izgradnje, pastelnih tonova; za popločavanje površina trotoara, trgova, pjaceta koristiti kamen, iz lokaliteta, ili sličnu obradu površina kroz strukturalnost kao što su razne obrade od štuko betona ili kulije ploča; kao krovni pokrivač kosih krovova, upotreba tradicionalnog crijeva, sve vrste mediteran crijeva, ceramide.

Građevinska linija je linija, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinska linija na planu je definisana grafički i numerički/prema članu 95/./Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima; Sl.listCG broj 24/10./Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte. Na planu je označena kao GLO/gabariti suterena GLO i gabariti podrumskih etaža GLO se preklapaju./ Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi)

Uvidom u Izjavu projektanta „TIM PROJEKT“, D.O.O.Budva, utvrđeno je da su dati urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima prema urbanističko-tehničkim uslovima, br. 0902-405/6 od 17.09.2013.godine za urbanističku parcelu UP3 u zahvatu Urbanističkog projekta „Ruljina“, sa ostvarenim i planiranim urbanističkim parametrima. Kolski i pješački pristup UP 6, omogućen je preko katastarske parcele br. 397/4 K.O.Donja Lastva. Takođe je utvrđeno u istoj Izjavi, da je u skladu sa Rješenjem Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat, br. 121-919/20-1403-UPi od 14.10.2020.godine u Tivtu, izvršeno objedinjavanje katastarskih parcela radi formiranja UP3 u bloku 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ruljina“, u čiju svrhu je i urađen elaborat o parcelaciji.

Uvidom u Izjavu „Geos“, D.O.O.Podgorica od 22.07.2021.godine, utvrđeno je da se projektovani, tj.planirani objekat nalazi na katastarskoj parceli br. 397/1 K.O.Donja Lastva i ista u cjelosti ulazi u sastav urbanističke parcele UP 3, blok 2 u zahvatu UP „Ruljina“.

Uvidom u List nepokretnosti 216-izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, za kat.parcele, br. 396/1 i 397/1, 397/2, 397/3, 397/4, sve K.O.Donja Donja Lastva utvrđeno je da se navedene katastarske parcele nalaze u svojini „Monte CO“, D.O.O. u obimu prava 1/1, čime je dokazana legitimacija investitora, shodno članu 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, 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, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „MONTE CO“ DOO iz Budve na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „TIM PROJEKT“ DOO Budva, za izgradnju objekta mješovite namjene, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža  $4.808,03+6.435,69=11.243,72$  m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli br. UP3, blok 2, na djelovima kat.parcela broj 398/4 i 397/1 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog plana „Ruljina“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 3/13), Opština Tivat i isto je izrađeno u

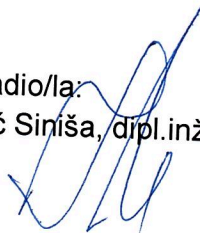
skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1,72 (planom propisan 1,77), indeks zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta: Po3+Po2+Po1+S/P+4+Pk (planom propisana spatnost: Po2+Po1+S/P+4+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, odlučeno 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. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

Obradio/la:  
Minić Siniša, dipl.inž.arh.



**Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.**

