



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: 01-1184/3  
Podgorica, 02.08.2021. godine

„MONTE-CO“ DOO BUDVA

BUDVA  
Jadranski put 23

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

Obradio/la:  
Nataša Pavićević, dipl. pravnik



Broj: 01-1184/3  
Podgorica, 02.08.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „MONTE-CO“ d.o.o. Budva za izgradnju objekata mješovite namjene koji se nalaze na urbanističkoj parceli UP 4, blok 2, na katastarskoj parceli 383/2 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog projekta "Ruljina" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 3/13), Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „MONTE-CO“ d.o.o. Budva na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekata mješovite namjene, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.069,40 m<sup>2</sup>, projektovanih od strane „TIM PROJEKT“ d.o.o. Budva, na urbanističkoj parceli UP 4, blok 2, na katastarskoj parceli 383/2 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog projekta "Ruljina" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 3/13), Opština Tivat, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,38, indeks izgrađenosti 1,66, spratnost Po2+Po1+P+4+Pk i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-1184/1 od 29.06.2021. godine, ovom Ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti obratilo se „MONTE-CO“ d.o.o. Budva zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekata mješovite namjene, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.069,40 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „TIM PROJEKT“ d.o.o. Budva, na urbanističkoj parceli UP 4, blok 2, na katastarskoj parceli 383/2 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog projekta "Ruljina" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 3/13), Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio Glavnom državnom arhitekti sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0902-404/6 izdate 17.09.2013. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat; List nepokretnosti 766 – prepis izdat 27.07.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Tivat; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekata mješovite namjene.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog privrednog društva, 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 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta na urbanističkoj parceli UP 4, blok 2, koju čini katastarska parcela 383/2 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog projekta "Ruljina" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 3/13), Opština Tivat, planirana je izgradnja objekata mješovite namjene odnosno stambeno-poslovnih zgrada.

Objekti su planirani lamelarno i to kao „LAMELA A“ i „LAMELA B“. 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. Objekti se planiraju u pravilu kao slobodnostojeći 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 građevina treba osigurati potpuno korišćenje ovih prednosti i u oblikovnom smislu.

Smjernicama za materijalizaciju za načinu projektovanja i izgradnje naselja propisuje se sledeće:

- 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 građevina koristiti savremeni arhitektonski izraz baziran na tragu i naslijeđu tradicionalnih vrijednosti podneblja kako u dizajnu pročelja, otvora, ograda, tako i u primjeni materijala i završne obrade te kolorita;

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je utvrdio da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „MONTE-CO“ d.o.o. Budva na idejno arhitektonsko izgradnje objekata mješovite namjene, projektovanog od strane „TIM PROJEKT“ d.o.o. Budva na urbanističkoj parceli UP 4, blok 2, na katastarskoj parceli 383/2 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ruljina“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 3/13), Opština Tivat, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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.

**VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.**

Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik