



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  
Br. 09-332/22-2971/2  
Podgorica, 27.04.2022.godine

„MONTE-CO „ D.O.O.

Ul. Jadranski put br.21

BUDVA

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

Obradio:  
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

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



Dostavljeno.  
-Naslovu;  
- a/a.

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-332/22-2971/2  
Podgorica, 27.04.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5. ovog Zakona („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 „MONTE-CO „D.O.O. Budva za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta podzemnih i nadzemnih etaža objekta mješovite namjene, projektovanog od strane „TIM PROJEKT“ D.O.O. iz Budve, na urbanističkoj parceli br. UP6, blok 2, na kat.parceli broj 385/1 K.O. Donja Lastva u zahvatu Urbanističkog plana “Ruljina” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” br. 3/13), Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, UPIo broj: 01-654/6 od 14.06.2021.godine i „ MONTE-CO „D.O.O. Budva, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju podzemnih i nadzemnih etaža objekta mješovite namjene, projektovanog od strane „TIM PROJEKT“ D.O.O. iz Budve, na urbanističkoj parceli br. UP6, blok 2, na kat.parceli broj 385/1 K.O. Donja Lastva u zahvatu Urbanističkog plana “Ruljina” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” br. 3/13), Opština Tivat, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1,94 (Planom propisan 1.95), indeks zauzetosti 0,42 (planom propisan 0,43), spratnosti objekta : Po2+Po1+S/P+4+Pk (Planom propisana: Po2+Po1+S/P+4+Pk) i ostvarenim odnosom odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 09-332/22-2971/1 od 21.04.2021.godine „ MONTE-CO „D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu, s pozivom na član 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata zahtjevom za izmjenu prethodno izdatog rješenja UPIo broj: 01-654/6 od 14.06.2021.godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju podzemnih i nadzemnih etaža objekta mješovite namjene, projektovanog od strane „TIM PROJEKT“ D.O.O. iz Budve, na urbanističkoj parceli br. UP6, blok 2, na kat.parceli broj 385/1 K.O. Donja Lastva u zahvatu Urbanističkog plana “Ruljina” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” br. 3/13), Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju :Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkoj parceli, br. UP 6 U Bloku 2, koja je formirana od kat. parcela, br. 382/4, 385, 386/2, 387/2, 387/3, 388/2 i 389 sve K.O.Donja Lastva u zahvatu Urbanističkog projekta „ Ruljina „ Opština Tivat, izdati od strane Opština Tivat, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 0902-402/6 od 17.09.2013.godine; Prijavu građenja objekta, podnesena nadležnom inspeksijskom organu, br. 07/22 od 09.02.2022.godine; Elaborat parcelacije po Detaljnom urbanističkom planu za kat. parcele, br. 382/4, 383/2, 384/2, 385, 386/2, 387/2, 387/3, 388/2, 389, 396, 397, 398, 399 sve K.O.Lastva, a koji je uradila geodetska organizacija „Premjer „ D.O.O.Herceg Novi, ovjeren od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Tivat, br. 956-121-4-157/2016 od



28.08.2016.godine; Izmijenjeno ildejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta, izdatog u zatičenoj digitalnoj formi; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ TimProjekt „ D.O.O.Budva u kojoj je konstatovano da su prilikom projektovanja idejnog rješenja objekta mješovite namjene sa podzemnom garažom koje je urađeno na urbanističkoj parceli UP 6, Blok 2 u zahvatu Urbanističkog projekta „ Ruljine „ Opština Tivat,korišćeni urbanistički parametri koji se odnose na one djelove urbanističke parcele UP6 za koje je urađen elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Tivat, br. 956-121-4-157/2016 od 28.08.2016.godine u Tivtu.Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parameta, ostvoreni kroz projektnu dokumentaciju, a planiranim prema urbanističko-tehničkim uslovima, br. 0902-402/6 od 17.09.2013.godine za urbanističku parcelu UP 6 sa obezbijeđenim kolskim i pješačkim pristupom objektu preko katastarske parcele, br. 653/1 K.O.Donja Lastva.

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.

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

Uvidom u idejno rješenje – grafički dio, izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i tehnički opis, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno je da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – lamele A, B, C – fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 2.787,81+6.160,66=8.948,47 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. UP6, blok 2, na kat.parceli broj 385/1 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, indeksa izgrađenosti 1,94 (planom propisan 1.95), indeksa zauzetosti 0,42 (planom propisan 0,43), spratnosti objekta Po2+Po1+S/P+4+Pk (planom propisana Po2+Po1+S/P+4+Pk), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Urbanistički plan “Ruljina”, Opština Tivat, utvrđeno je da su propisane sledeće smjernice za izgradnju objekata mješovite namjene:

Urbanističko-tehnički uslovi za gradnju objekata za blok 2:



Urbanistička parcela 6, Objekat 6, lamela a, lamela b, lamela c i lamella d:  
Spratnost objekta do max / $Po_2+Po_1+S/P+4+Pk$ ; Index zauzetost zemljišta BGP/m<sup>2</sup>/ 0.43;  
Index izgradjenosti zemljišta BGP/m<sup>2</sup>/ 1,95.

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 oivičenog građevinskom linijom kako je prikazano u grafičkom prilogu.

Prostor zahvata UP a je definisan, prostorno sa pripadajućom namjenom mješovitih sadržaja. Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene. Spratnost objekata raspoređuje se kroz planirane etaže građevinskog dijela čestica ; kroz podzemne etaže ,suterenske etaže, prizemlje objekta , četiri nadzemne etaže i potkrovlje, / $Po_1+Po_2+S/P+4+Pk$  ; ili do max. visine vijenca /do 17.00m /od utvrdjene kote pristupa na parcelu/prizemlja/.

Oblikovanje građevine-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 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 korištenje ovih prednosti i u oblikovnom smislu. U grafičkom prilogu br. 10 – Uslovi gradnje utvrdjene su min. udaljenosti buduće građevine od granice gradj. čestice, odnosno minimalna udaljenost utvrđuje se i tekstualnim uslovima. Svrha plana je osigurati dovoljno fleksibilnu površinu za razvoj gabarita – gradivi dio čestice unutar koje površine se može u projektima razviti gabarit građevine, ali uz ograničenje koeficijentom izgradjenosti 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 građevina koristiti savremeni arhitektonski izraz baziran na tragu i naslijeđu 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 kuliye ploča; kao krovni pokrivač kosih krovova, upotreba tradicionalnog crijepa, sve vrste mediteran crijepa, 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; SI.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 List nepokretnosti 486 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela, br. 385/1 K.O.Donja Lastva u svojini „ Monte-CO „ D.O.O.Budva u obimu u obimu prava 1/1, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u obimu 1/1 shodno čl. 91. st. 1. i 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem 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 oncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da ima Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ TimProjekt „ D.O.O.Budva, a u kojoj je konstatovano da su prilikom projektovanja idejnog rješenja objekta mješovite namjene sa podzemnom garažom koje je urađeno na urbanističkoj parceli UP 6, Blok 2 u zahvatu Urbanističkog projekta „ Ruljine „ Opština Tivat, korišćeni urbanistički parametri koji se odnose na one djelove urbanističke parcele UP6 za koje je urađen elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Tivat, br. 956-121-4-157/2016 od 28.08.2016.godine u Tivtu. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parameta, ostvareni kroz projektnu dokumentaciju, a planiranim prema urbanističko-tehničkim uslovima, br. 0902-402/6 od 17.09.2013.godine za urbanističku parcelu UP 6 sa obezbijeđenim kolskim i pješačkim pristupom objektu preko katastarske parcele, br. 653/1 K.O.Donja Lastva.

Takođe je na osnovu uvida u spise predmeta, utvrđeno da ima Prijava građenja objekta, podnesena nadležnom inspekcijском organu, br. 07/22 od 09.02.2022.godine, čime su se uz citiranu izjavu projektanta sa datim tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara, stekli uslovi za primjenu člana 98. st.1.2.3. i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona propisano je da

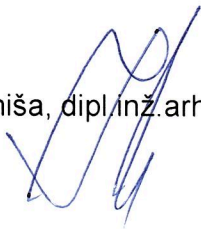
se glavni projekat može mijenjati u smislu sava 1.ovog člana i radi poboljšanja funkcioanlnosti objekta i bolje organizacije prostora i sl.

Stavom 5.istog člana Zakona, propisano je da ako se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitektem na idejno rješenje, a što je i nesporno utvrđeno na osnovu uvida u izmijenjeno idejno rješenje, a shodno izjavi projektanta.

Saglasno izloženom, a spozivom na čl. 87.stav 4. tač. 1 i člana 88.stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 98.sta.5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, stekli su se uslovi za donošenje odluke date 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.

Obradio:  
Minić Siniša, dipl.inž.arh.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh

