



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-16157/3
Podgorica, 03.02.2026. godine

"KAMGEL" DOO

PODGORICA
Trg Božane Vučinić 10/2 stan br. 1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-16157/3
Podgorica, 03.02.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „KAMGEL“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „M-PRO CONSULTING & ENGINEERING“ Doo Podgorica, za izgradnju turističkog kompleksa (T2)-Hotel sa depadansima kategorije 5*, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 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, 638/7 sve KO Đuraševići, koje obrazuju dio UP 2.6, zona 2, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Kalardovo-Ostrvo Cvijeca-Brdišta“ („Službeni list Crne Gore“- broj 67/25), Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „KAMGEL“ DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „M-PRO CONSULTING & ENGINEERING“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2025.godine u 09:11:47 +01'00', za izgradnju turističkog kompleksa (T2)-Hotel sa depadansima kategorije 5*, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 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, 638/7 sve KO Đuraševići, koje obrazuju dio UP 2.6, zona 2, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Kalardovo-Ostrvo Cvijeca-Brdišta“ („Službeni list Crne Gore“- broj 67/25), Opština Tivat, , izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekata 9.588,53m² (planom propisano nadzemno 9.747,69 m²); indeks izgrađenosti – 0,39 (planom propisano 0,40); indeks zauzetosti - 0,22 (planom propisano 0,25); spratnost objekata- Hotel 2Po/Su+P+1 (planom propisano 3 nadzemne etaže i mogućnost projektovanja podzemnih etaža) vile-depadansi Po/S+P (planom propisano dvije nadzemne etaže i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-16157/1 od 19.12.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „KAMGEL“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „M-PRO CONSULTING & ENGINEERING“ Doo Podgorica, za izgradnju turističkog kompleksa (T2)-Hotel sa depadansima kategorije 5*, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 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, 638/7 sve KO Đuraševići, koje obrazuju dio UP 2.6, zona 2, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Kalardovo-Ostrvo Cvijeca-Brdišta“ („Službeni list Crne Gore“- broj 67/25), Opština Tivat.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta,

gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25 i 92/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25 i 92/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Kalardovo-Ostrvo Cvijeca-Brdišta" ("Službeni list Crne Gore"- broj 67/25), Opština Tivat, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 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, 638/7 sve KO Đuraševići, koje obrazuju dio UP 2.6, zona 2, određena je namjena površina turizam- T2.

Tabelarnim prikazom u tekstulanom dijelu planskog dokumenta dati su urbanistički parametri za svaku urbanističku parcelu pojedinačno. Za predmetnu lokaciju UP 2.6 između ostalog zadato je: indeks zauzetosti $iz=0,25$; indeks izgrađenosti $ii=0,4$; maksimalna spratnost (broj nadzemnih etaža)-2-3 etaže; brgp – 9752m² i broj ležaja 163.

U turističkom naselju (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu hotela, a najviše 70% u "vilama". Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za "vile" je najviše 50%. Spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je 3 nadzemne etaže za osnovni objekat hotela, i maksimalno do 2 etaže za vile. Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele.

Objekti parternog uređenja oko objekta i pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije. To su terase na terenu, nadkrivene terase na terenu, pergole iznad terase na terenu, staze, prolazi, stepeništa, bazeni i drugi arhitektonski elementi uređenja terena koji ne čine funkcionalnu ili konstruktivnu cjelinu sa osnovnim objektom.

Površina objekata parternog uređenja ne ulazi u obračun BGP na urbanističkoj parceli. Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 45%. Navedena površina se

odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne površine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.

Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža, zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina. Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Osim navedenih smjernica dati su opšti uslovi za izgradnju kojima se propisuje: gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine. U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli; Visinu potpornih zidova planirati do 2m. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, iste izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe korisnika, gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Tivtu- Hoteli (na 1000 m²)- 8 parking mjesta.

Arhitekturu prilagoditi topografiji i karakteristikama terena; Na lokacijama koje su vizuelno eksponirane, primjenjivati rješenja koja su mimikrična u odnosu na prirodni kontekst (vizuelno sjedinjenje sa pejzažom). Primjenjivati jednostavne proporcije i forme, prilagođene morfologiji terena - pravougaone ili izdužene pravougaone osnove. Kolorit zasnivati na pastelnim i zagasitim tonovima, u skladu sa opštim tonalitetom predmetnog prostora i okoline.

Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib krovnih ravni je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnicama i krovnim baštama, preporuka je da se turistički objekti u uvali Brdišta rade sa ravnim i ravnicama ozelenjenim krovovima.

U odnosu na propisane smjernice iz plaskog dokumenta projektovano je predmetno idejno rješenje. Na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja *luksuznog turističkog kompleksa (T2) –objekta Hotela kategorije 5 zvijezdice i 20 hotelskih depađanasa, tipa "Vila"*.

Projektom je usvojen koncept kojim je turistički kompleks, odnosno njegov glavni sadržaj– objekat hotela maksimalno povučen u odnosu na obalnu zonu, te koncentrisan uz pristupne saobraćajnice, dok se ostali sadržaji sukcesivno smanjuju približavanjem moru, a u pogledu spratnosti i gabarita, kroz planiranje različitih tipova vila. Shodno odredbama konzervatorskih uslova, predviđeno je postavljanje više manjih objekata tradicionalnih gabarita, a objekat hotela integrisan je na način da svojim kaskadnim razbijanjem masa/rasčlanjenošću i razuđenom osnovom odgovori traženom uslovu, čine je doprinijela i materijalizacija i tonalitet, praćeni ozelenjavanjem objekta. Na taj način isključeno je čitanje istog kao jedne makrostrukture. Isti je projektovan da svojom formom i materijalizacijom odgovori zahtjevima terena i ambijenta.

Posebna pažnja posvećena je definisanju položaja objekata, poštujući odredbe konzervatorskih uslova, te prilagođavajući se morfologiji terena i zatečenom ambijentu, čime je izbjegnuto bilo koji vid opterećenja zone, te neadekvatne povrede pejzaža. Predmetno prate i usvojene komunikacije unutar kompleksa, koje su svedene na minimum, a planirane na način da se maksimalno uklope u prirodni ambijent, te odgovore na zahtjev spontanosti u okviru dispozicije sadržaja.

Oblici i dimenzije objekata razvijeni su na osnovu studije urbanističkog planiranja i arhitektonskih principa, uzimajući u obzir teren i lokaciju, lokacije pozicije u odnosu na more, glavni put i neposrednu blizinu potencijalnog kulturnog dobra "Dončulovina". U cilju obezbijedenja vizura

na more iz svih objekata, hotel je pozicioniran na vrhu brda, stvarajući terasastu strukturu koja nenametljivo oponaša prirodnu topografiju terena.

Velike nereflektujuće staklene površine bez pregrada na hotelu i depadansima-vilama daju efekat prozračnosti i nenametljivosti. Upotreba lokalnog kamena za završnu obradu pruža vizuelnu vezu sa okolnim okruženjem. Maksimalno korišćenje podrumskih prostora smanjuje vidljivu zapreminu objekata i čini ih lakšim i uklopljenijim u prostoru. Posebna pažnja je posvećena očuvanju i integraciji zelenih površina, održavajući prirodnu harmoniju postojećeg ambijenta.

Predmetna lokacija je podijeljena na dvije zone, gornju i donju zonu. Gornja Zona je Hotel sa akcentom na SPA & Wellness zonu na rooftop-u i sledećim sadržajima:

- Ulazna drop-off zona sa pripadajućim otvorenim parking mjestima, lobi i recepcija sa lounge barom, restoran sa show kitchen zonom i panoramskom vizurom na marinu "Kalardovo" i Tivatski zaliv;
- 40 luksuznih smještajnih jedinica sa pripadajućim terasama, zelenom baštom i direktnim pogledom na more;
- Multifunkcionalni prostor - konferencijska sala uz restoran;
- SPA & Wellness zona sa unutrašnjim i spolašnjim sadržajima (saune, tretmanske sobe, bazen);
- Gym, dvorišni prostor spa bloka za relaksaciju & Yogu;
- Tehnički blok sa neophodnim prostorima za smještaj MEP instalacija i opreme;
- Servisni blok sa neophodnim BOH prostorima (kuhinja, vešeraj, room service i dr.).

Donja zona--Depadasni hotela-Vile (intimnija zona, kontrolisanog pristupa) raspoređenih u frontalnom dijelu između hotela i marine, pažljivo planiranih i uklopljenih u prirodni ambijent uz princip mimikrije i obilje zelenila. Prilikom pozicioniranja vila na terenu, a uzimajući u obzir prednosti prirodne denivelacije terena, vođeno je računa da maksimalan broj vila ostvari vizure na more i marinu.

Projektovano je 3 tipa vila (cca191-214 m² nadzemne bruto površina po vili + podzemna tehnička i servisna etaža cca 83-100 m²) i to: Vila tip 1-17 vila sa 4 ležaja, Vila tip 2- dvije vile sa 4 ležaja i Vila tip 3-jedna vila sa 6 ležaja.

Svaka vila posjeduje svoje ulazno zadnje dvorište - atrijum sa vodenim atrakcijama & skulpturom, prednje dvorište sa obiljem mediteranskog zelenila, zonom za odmor i rekreaciju, lounge zonom, otvorenim bazenom i hidromasažnim kadama, i dr. Prilikom organizacije i postavke vila vodilo se principom da svaka vila iz dnevne zone frontalno ostvari vizuru na marinu, a sa zadnje strane postigne intima ulaznog dvorišta&atrijuma.

Funkcionalno a i konstruktivno, urađena je podijela objekta putem dilatacije. Iako je cijela etaža, nivelacijski gledano, na koti -3,30 m, zbog prirodne konfiguracije terena, dobijen je dio objekta koji je potpuno ukopan i on je tretiran kao podrum, dok je dio objekta koji je orijentisan prema moru tretiran kao suteran.

Komunikacija između hotela i vila odvija se pješackim stazama i električnim golf cart vozilima.

Hotel nudi 40 luksuznih smještajnih jedinica tipa studio apartman sa pogledom na more. Vertikalno kretanje između etaža obezbeđeno je adekvatnim brojem liftova i stepeništa, u skladu sa namjenom objekta, pravilnikom o kategorizaciji ugostiteljskih i turističkih objekata i protivpožarnim propisima. U cilju maksimalnog prilagođavanja forme objekta konfiguraciji terena i najboljeg iskorišćenja funkcionalnosti objekta, struktura objekta hotela je podijeljena sa tri dilataciona spoja, čime se dobijaju tri bloka:

- blok_A čini osnovni blok hotela u kom se nalaze ulazna zona sa lobijem i recepcijom, restoran sa kuhinjom, 22 smještajne jedinice raspoređenih frontalno prema marini u dvije etaže i BOH servisnim prostorima raspoređenim u zaleđu u potpuno ukopanom dijelu objekta,

- blok_B čini aneks hotela u kom se nalaze svi prateći sadržaji SPA & Wellness zone, Gym & Yoga zona, i dodatnih 18 smještajnih jedinica na dvije etaže frontalno raspoređenje sa pogledom na more, i tehničkim prostorima za gabaritne opremu i klima komore cijelog objekta raspoređenim u zaleđu u potpuno ukopanom dijelu objekta,

- Podzemna parking garaža.

Najveća visina etaže za poslovne objekte je 4.5 metara. Uzimajući u obzir da je Hotel u cijelini poslovni objekat, u cilju stvaranja kvalitetne arhitekture sa kaskadama i nivoima, volumena i otvorenih prostora, neophodnog prostora za visinu konstrukcije nestandardnih raspona, skivenih MEP instalacija i neophodnih visina slojeva ravnih zelenih krovova, uzet je zbir maksimalnih spratnih visina i dozvoljenog broja etaža koji u konačnom ne prelazi zadate vrijednosti.

Urbanistička parcela ima direktan pristup javnoj saobraćajnici sa zapadne, sjeverne i istočne strane. Glavni ulaz u objekat hotela i podzemnu garažu je ostvaren sa sekundarne saobraćajnice sa zapadne strane. Interna saobraćajna mreža unutar kompleksa omogućava servisiranje svih sadržaja i pristup hitnim službama. Shodno UTU predlaže se ograničavanje kolskog saobraćaja u dijelu vila (pješačke staze, električna vozila), što je i ostvareno.

Pristup parking garaži je sa zapadne strane i sekundarne saobraćajnice sa koje se odvaja skretanje za garažu i drop-off zonu hotela i okretnicu. Koristeći maksimalno konfiguraciju terena, pristup garaži je ostvaren bez rampi, sa direktnim pristupom i na istoj nivou od - 5.45 m. Na otvorenom platou ispred garaže obezbijeđeno je dodatnih 18 parking mjesta, dok je ispred drop-off zone na nivou 0.00 m sa bočnih strana obezbijeđeno 5 parking mjesta, namijenjenih za kratko zaustavljanje i zadržavanje taxi vozila i sl. Dakle, ukupni kapaciteti parking mjesta su 85, što je više od uslova za hotele (na 1000 m² potrebno je obezbijediti 8PM).

Svi fasadni zidovi na objektu hotela i depadanasa-vila su urađeni u istom maniru i u kombinaciji natur betona i prirodnih kameni ploča velikog formata. Kamen se dalje segmentira u dvije obrade, što daje finu igru sijenki i skladnu kompoziciju. Krov objekta je ravni zeleni neprohodni krov. Krovovi su ravni sa minimalnim padom od 1.5%, zatravljeni. Zeleni krov i žardinjere se obrađuju odgovarajućim protiv korjenskim membranama, sa drenažnim slojem i odgovarajućom podlogom za zeleni zasad.

Parcela je uređena u skladu sa smjernicama za turistička naselja, uz poštovanje prirodnih karakteristika terena i mediteranskog ambijenta. Na parceli je obezbijeđeno 47,80% (11.695,27 m²) nezastrih zelenih površina realizovanih na poroznom tlu. Na ravnim krovovima iznad podzemnih etaža formirani su ekstenzivni krovni vrtovi, u skladu sa UT uslovima, bez obračuna u procenat zelenila.

Uz granice parcela i prema saobraćajnicama planirani su drvoredi i visoka vegetacija radi vizuelne zaštite, privatnosti i integracije u pejzaž. Parterno uređenje i zelenilo, uključujući zelenilo samih objekata (fasadnih površina) doprinijelo je minimiziranju negativnih uticaja, odnosno kvalitetnijoj integraciji, te eliminaciji bilo kojeg vida dominantnosti i konkurentnosti naslijeđenim strukturama. Predmetni kompleks projektovan je sa imerativom ublažavanja fizičke i vizuelne transformacije postojećeg terena i zatečenog ambijenta.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju turističkog kompleksa (T2)-Hotel sa depadansima kategorije 5*, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 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, 638/7 sve KO Đuraševići, koje obrazuju dio UP 2.6, zona 2, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Kalardovo-Ostrvo Cvijeća-Brdišta" ("Službeni list Crne Gore"- broj 67/25), Opština Tivat, projektovano od strane „M-PRO CONSULTING &ENGINEERING“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2025.godine u 09:11:47 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekata 9.588,53m² (planom propisano nadzemno 9.747,69 m²); indeks izgrađenosti – 0,39 (planom propisano 0,40); indeks zauzetosti - 0,22 (planom propisano 0,25); spratnost objekata- Hotel 2Po/Su+P+1 (planom propisano 3 nadzemne etaže i mogućnost projektovanja podzemnih etaža) vile-depadansi Po/S+P (planom propisano dvije nadzemne etaže i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji tj. objektima je moguće pristupiti preko postojećeg asfaltnog puta na katastarskoj parceli po planskom dokumentu, planiran pristup saobraćajnicama koja ide preko kat.parcela 5/1, 639/3, 637/30 KO Đuraševići, Opština Tivat.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "KAMGEL" DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „M-PRO CONSULTING &ENGINEERING“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2025.godine u 09:11:47 +01'00', za izgradnju turističkog kompleksa (T2)-Hotel sa depadansima kategorije 5*, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 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, 638/7 sve KO Đuraševići, koje obrazuju dio UP 2.6, zona 2, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Kalardovo-Ostrvo Cvijeća-Brdišta" ("Službeni list Crne Gore"- broj 67/25), Opština Tivat.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

