



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
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: 05-332/24-6620/30
Datum: 13.03.2026.godine

BURTSEVA GALINA I SEMENOV MIKHAIL

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

✓ a/a;
- naslovu



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 20 446 216

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-6620/30
Podgorica, 13.03.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući u ponovnom postupku po presudi Upravnog suda Crne Gore, U.br.2892/25 od 09.09.2025.godine, kojom je poništeno rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, broj 05-332/24-6620/13 od 27.03.2025. godine, kojim je odbijen zahtjev Burtseva Galine i Semenov Mikhaila, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „Lutovac arhitektonski studio” DOO Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.04.2025. godine u 19:44:32 + 02:00', za izgradnju hotela 5* na katastarskim parcelama br. 625/1, 625/4, 627/2, 627/5, 628/1, 628/4, 629/1, 629/4, 630/1, 630/4, 631, 632, 633/1, 634/3, 635/1, 634/1, 636/1 KO Gošići, koje čine dio UP2, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28" („Službeni list Crne Gore”, broj 7/10), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Burtseva Galine i Semenov Mikhaila, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „Lutovac arhitektonski studio” D.O.O. Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.04.2025. godine u 19:44:32 + 02:00', za izgradnju hotela 5* na katastarskim parcelama br. 625/1, 625/4, 627/2, 627/5, 628/1, 628/4, 629/1, 629/4, 630/1, 630/4, 631, 632, 633/1, 634/3, 635/1, 634/1, 636/1 KO Gošići, koje čine dio UP2, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28" („Službeni list Crne Gore”, broj 7/10), Opština Tivat.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorata Glavnog državnog arhitekta, broj 05-332/24-6620/13 od 27.03.2025. godine, odbijen je zahtjev Burtseva Galine i Semenov Mikhaila, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „Lutovac arhitektonski studio” DOO Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.04.2025. godine u 19:44:32 + 02:00', za izgradnju hotela 5* na katastarskim parcelama br. 625/1, 625/4, 627/2, 627/5, 628/1, 628/4, 629/1, 629/4, 630/1, 630/4, 631, 632, 633/1, 634/3, 635/1, 634/1, 636/1 KO Gošići, koje čine dio UP2, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28" („Službeni list Crne Gore”, broj 7/10), Opština Tivat.

Protiv prednje navedenog rješenja Burtseva Galine i Semenov Mikhaila pokrenuli su tužbom upravni spor, a Upravni sud je presudom U.br.2892/25 od 09.09.2025.godine, isto poništio navodeći da u prethodnom postupku nijesu u potpunosti utvrđene sve činjenice, odnosno nedostaju razlozi o svim pravnim pitanjima od značaja za donošenje zakonite odluke, što predstavlja povredu pravila upravnog postupka iz člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br.54/16...i br.37/17).

Takođe, po ocjeni Suda, osnovano tužioci prigovaraju na nejasne razloge iz obrazloženja osporenog rješenja u odnosu na kriterijum minimalnog uslova zelene površine kod ocjene idejnih rješenja arhitektonskog projekta, odnosno, ističu, da je nejasno kako je tuženi utvrdio da ne ispunjavaju taj uslov, te kolika je procentualna odstupjenost od uslova.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, kao i dostavljeno izjašnjenje od strane Burtseva Galine i Semenov Mikhaila u ponovnom postupku, a postupajući po primjedbama iz presude Upravnog suda, te odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 obaveznost 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), 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.

Polazeći od obaveznosti postupanja javnopravnog organa po presudama Upravnog suda Crne Gore ili Vrhovnog suda Crne Gore, shodno zakonskim odredbama Zakona o upravnom sporu - čl. 57 („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14), a vezan pravnim shvatanjima i sugestijama iz citirane presude Upravnog suda Crne Gore, ovo Ministarstvo je shodno čl. 14, 105 i 112 Zakona o upravnom postupku, dana 11.02.2026. godine uputilo obavještenje br. 05-332/24-6620/27 o rezultatima dopunjenog ispitnog postupka u kojem je navedeno sljedeće:

Sagledavajući navode iz presude, dostavljenu dokumentaciju, planski dokument i idejno rešenje, izrađeno od strane „Lutovac arhitektonski studio“ DOO Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.04.2025. godine u 19:44:32 + 02'00', za izgradnju hotela 5* na katastarskim parcelama br. 625/1, 625/4, 627/2, 627/5, 628/1, 628/4, 629/1, 629/4, 630/1, 630/4, 631, 632, 633/1, 634/3, 635/1, 634/1, 636/1 KO Gošići, koje čine dio UP2, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28" ("Službeni list Crne Gore", broj 7/10), Opština Tivat, na osnovu kojeg je donijeto rješenje kojim se odbija zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće:

U ponovnom postupku izvršen je uvid u dostavljenu tehničku dokumentaciju idejnog rješenja i utvrđeno je da je izgradnja predmetnog objekta planirana na katastarskim parcelama br. 625/1, 625/4, 627/2, 627/5, 628/1, 628/4, 629/1, 629/4, 630/1, 630/4, 631, 632, 633/1, 634/3, 635/1, 634/1, 636/1 sve KO Gošići, odnosno na **dijelu urbanističke parcele UP2**, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28" ("Službeni list Crne Gore", broj 7/10), u Opštini Tivat. Prema planskom dokumentu urbanistička parcela UP2 sastoji se od UP2a, UP2b, UP2c, UP2d i UP2e. UP2a je prema namjeni T1 i njena ukupna površina iznosi 29 168,35m². Namjena urbanističkih parcela UP2b, UP2c, UP2d i UP2e je šume i njihove površine iznose: P_{2b}=7 119,69m²; P_{2c}=7 138,74m²; P_{2d}=6 484,17m² i P_{2e}=3 183,19m². Kako je gore navedeno da se predmetni objekat gradi na dijelu UP2, uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije, ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Tivat, utvrđeno je da se predmetna lokacija sastoji od dijela UP2a (namjena T1), čija

je površina 10 186,00 m² i od dijela UP2d (namjena šume), čija je površina 2 971,00 m², te se obračun urbanističkih parametara vrši u odnosu na ovu površinu.

Provjera zelenih površina u idejnom rješenju se vrši u odnosu na parametre, koji se propisuju planskim dokumentom i parametre koji su ostvareni u idejnom rješenju. Ostvarene parametre je potrebno prikazati u tehničkoj dokumentaciji kroz dokaznicu površina. U vezi s tim upućujemo na sljedeće: shodno tekstualnom dijelu planskog dokumenta (str. 53) propisani su parametri za zastupljenost zelenih površina u okviru urbanističkih parcela, gdje se navodi "na parceli sa namjenom turizam (T1,T2,T3,T4,Tw) treba obezbijediti min 100m² slobodne površine po ležaju od čega min 80m² treba da budu parkovske i površine za rekreaciju". Dalje, u poglavlju 3.1.6.4. *Uslovi za izgradnju objekata namijenjenih hotelsko-turističkoj djelatnosti - nova gradnja - T1, T2, T3, T4, T4' i Tw* na str.63 je propisano: "Minimalna pripadajuća zelena površina po krevetu 80m² za hotel sa četiri zvjezdice i 100m² za hotel sa pet zvjezdica. **Pripadajuća zelena površina u ovom smislu ne može biti površina koja se koristi za mirujući saobraćaj i pristupne staze.** Na parcelama koje imaju namjenu T1 planom su predviđeni hoteli sa minimum 4 zvjezdice, odnosno, minimalna površina zelenila je 80 m² po krevetu". Takođe, u tabeli sa urbanističkim parametrima, za predmetnu lokaciju 2a (dio UP2) (str.140) je propisano da zelene i slobodne površine (m²) u okviru parcele po krevetu – korisniku usluga iznose 121m². Budući da je predmetnim idejnim rješenjem planiran hotel 5*, shodno prednje citiranom, u okviru lokacije je potrebno obezbijediti min 100m² zelenih površina (bez pristupnih staza i saobraćajnih površina) po ležaju/korisniku i taj parametar je uzet kao osnov za utvrđivanje minimalnog uslova zelenih površina.

Shodno tome, sagledavajući dostavljeno idejno rješenje i osnove svih etaža (grafički prilozi u idejnom rješenju), konstatovano je da je u objektu projektovano 64 smještajnih jedinica, od čega je 26 dvokrevetnih soba, 24 trokrevetne sobe i 14 apartmana. Apartmani su prema strukturi jednosobni, dvosobni, trosobni i četvorosobni. Prema prikazanoj strukturi apartmana u grafičkim prilogima evidentirano je da je u svakoj sobi apartmana ucrtan po jedan bračni krevet. Dakle, uvidom u grafičke priloge, a na osnovu strukture apartmana i soba i ucrtanog namještaja, sračunat je broj ležajeva i taj broj iznosi 182 (što znači da je preko 170). S obzirom na to da je projektom predviđen hotel 5*, a planom definisano da je potrebno obezbijediti 100m² zelenih površina (bez pristupnih staza i saobraćajnih površina) **po ležaju**, konstatuje se da je prema projektovanom kapacitetu potrebno obezbijediti 18 200m² zelenih površina. U idejnom rješenju navodi se da je na parceli obezbijeđeno 4074,40m² + 2971,00m² zelenih površina. S tim u vezi konstatuje se da idejnim rješenjem nije obezbijeđeno 100m² zelenih površina po ležaju, te je navedeno neophodno korigovati u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta. Takođe, kako je planom propisano da pripadajuća zelena površina u ovom smislu ne može biti površina koja se koristi za mirujući saobraćaj i pristupne staze, a uvidom u grafički prilog iz idejnog rješenja br.2b - *Uža situacija*, evidentirano je da su na dijelu lokacije UP 2d i dijelu UP2a pored zelenih površina ucrtane i pristupne staze (rampe, stepeništa), saobraćajne površine, parking prostori, popločane površine za odmor i rekreaciju, a da u prikazanim tabelama nijesu navedene pripadajuće površine pristupnih staza (rampe, stepeništa), saobraćajnih površina, parking prostora, popločanih površina za odmor i rekreaciju, neophodno je da dostavi dokaznicu svih površina zastupljenih u parteru, kako bi bilo moguće utvrditi stvarna zastupljenost zelenila na lokaciji.

O ovako utvrđenom činjeničnom stanju, shodno članu 111. st. 1. i 2 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo Ministarstvo, Direktorat glavnog državnog arhitekta je obavijestilo aktom br. 05-332/24-6620/27 od 11.02.2026. godine investitore Burtseva Galine i Semenov Mikhaila.

S tim u vezi, investitori su dostavili odgovor na obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, aktom broj 05-332/24-6620/28 od 19.02.2026 godine. Nakon izvršenog uvida u dostavljeno izjašnjenje ovaj Direktorat konstatuje sljedeće:

U izjašnjenju se navodi da broj ležajeva u objektu iznosi 128. Ponovnim uvidom u idejno rješenje ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.04.2025. godine u 19:44.32 + 02'00'

utvrđeno je da su u objektu planirane 64 smještajne jedinice, od čega je 26 dvokrevetnih soba, 24 trokrevetne sobe i 14 apartmana. Apartmani su prema strukturi jednosobni, dvosobni, trosobni i četvorosobni. Prema prikazanoj strukturi apartmana u grafičkim prilogima evidentirano je da je u svakoj sobi apartmana ucrtan po jedan bračni krevet i na taj način je konstatovan broj ležajeva u objektu iznosi 182.

Dalje, u izjašnjenju se navodi da zelene površine u parteru iznose 4 125m², zelene površine na fasadi, zidovima, stepeništima i brisolejima iznose 650m², dok zelene krovne površine iznose 2 330m², što ukupno čini 7 112m² i da je zadovoljen parametar koji se odnosi na zelene površine. S obzirom da je planskim dokumentom definisano da je potrebno obezbijediti min 100m² zelenih površina po ležaju/korisniku i da je u idejnom rješenju evidentirano 182 ležaja, konstatuje se da nije ostvaren propisani parametar koji se odnosi na zelene površine.

Osim navedenog, utvrđeno je da uz dostavljeno izjašnjenje nije dostavljeno korigovano idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi, te je Glavni Državni s pozivom na čl. 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjene sve nepravilnosti u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 19.02.2026. godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

