



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: 05-332/24-6620/13
Datum: 27.03.2025.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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.03.27
13:37:47 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/24-6620/13
Datum: 27.03.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog 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 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Burtseva Galina i Semenov Mikhail, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, 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

RJEŠENJE

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” DOO Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.3.2025. godine u 15:48:09 + 01'00', 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.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-6620/1 od 10.05.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Burtseva Galina i Semenov Mikhail, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, 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.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje i predmetni planski dokument ovaj Direktorat utvrdio je sljedeće nepravilnosti:

Shodno planskom dokumentu minimalna pripadajuća zelena površina je 80m² po krevetu za hotel sa 4* i 100m² za hotel sa 5*. **Pripadajuća zelena površina u ovom smislu ne može biti površina koja se koristi za mirujući saobraćaj i pristupne staze.** Shodno tome, neophodno je dostaviti dokaznicu površina za pejzažno uređenje sa procentima zelenih površina, površina za saobraćaj i pristupnih staza, kako bi se utvrdila stvarna zastupljenost zelenih površina na parceli.

Smjernicama za oblikovanje objekata iz Planskog dokumenta radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine definisani su suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja i odnose se na primjenu drvenih brisoleja, škura kao i vanjskih zastora na prozorima i balkonskim vratima, kao i na obaveznu upotrebu drveta za sjenila na terasama. **Budući da Plan navedene smjernice definiše kao obavezujuće, neophodno je uvrstiti ih u arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju predmetnog objekta.**

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/24-6620/7 od 10.02.2025. godine.

Važećim zakonskim propisima utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu novog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj 05-332/24-6620/12 od 14.3.2025.godine. Nakon izvršenog uvida u dostavljeno izjašnjenje, konstatovano je da nije dostavljena dokaznica površina za pejzažno uređenje sa procentima zelenih površina, površina za saobraćaj i pristupnih staza i da nije moguće utvrditi stvarnu zastupljenost zelenih površina na parceli. Takođe, u dopunjenom idejnom rješenju se navodi da je ostvareni procenat zelenila 4 125,20m² i da je planirani broj smještajnih jedinica 64. Kako je uvidom u strukturu smještajnih jedinica jasno da je projektom predviđeno preko 170 ležajeva, konstatuje se da broj ležajeva nije predviđen u skladu sa navedenim parametrom koji se tiče zelenih površina po ležaju, te je shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovo Ministarstvo donijelo odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 10.02.2025. godine.

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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.03.27
13:38:47 +01'00'