



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: 09-332/22-4181/2  
Podgorica, 09.06.2022. godine

MONTE CO D.O.O. BUDVA

BUDVA

Jadranski put 21 Budva

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Obradio:

Minić Siniša, d.i.a.



Mirko Žižić

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-332/22-4181/2  
Podgorica, 09.06.2022. 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. st. 2. istog 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), a u vezi člana 98.st.5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, rješavajući po zahtjevu „ MONTE-CO „ D.O.O.Budva za izmjenju rješenja o davanju saglasnosti, br. 01-1001/2 od 15.06.2021.godine, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – lamele A, B, C – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 5.305,24 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „TIM PROJEKT“ D.O.O. iz Budve, na urbanističkoj parceli br. UP5, blok 2, na djelovima kat. parcela broj: 385/3, 397/8 i 399/1 sve K.O. Donja Lastvau zahvatu Urbanističkog plana “Ruljina” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 3/13), Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, br. 01-1001/2 od 15.06.2021.godine i „ MONTE-CO „ D.O.O.Budva daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, bruto razvijene građevinske površine BRGP= 5.265,87 m<sup>2</sup>, projektovanih od strane „ TIM PROJEKT „ D.O.O.Budva, koji se nalazi na urbanističkoj parceli UP 5, na djelovima kat. parcela broj 385/3, 397/8 i 399/1 sve K.O. Donja Lastva u zahvatu Urbanističkog projekta „ Ruljina „ ( „Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 3/13), Opština Tivat, koje je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti: 1,52 (Planom propisan 1.53), indeks zauzetosti: 0,26 (Planom propisan 0,32), spratnost objekta : Po2+Po1+S/P+4+Pk (Planom propisana: Po2+Po1+S/P+4+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 09-332/22-4181/1 od 02.06.2022.godine, ovom ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti, obratilo se „ MONTE-CO „ D.O.O.Budva, zahtjevom, s pozivom na član 98.st.5. Zakona o planiranju prostora i uređenja prostora za izmjenju rješenja, br. 01-1001/2 od 15.06.2021.godine, kojim je imenovanom privrednom društvu data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, bruto razvijene građevinske površine BRGP= 5.265,87 m<sup>2</sup>, projektovanih od strane „ TIM PROJEKT „ D.O.O.Budva, koji se nalazi na urbanističkoj parceli UP 5, na katastarskoj parceli br. 385/3 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 0,32, indeks izgrađenosti 1,53, spratnost objekta: Po2+Po1+P+4+Pk i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

U obrazloženju predmetnog zahtjeva, navode da je do izmjene idejnog rješenja, došlo iz razloga, što se radovi na planiranom objektu moraju korigovati u smislu funkcionalnosti objekta a saglasno urbanističko-tehničkim uslovima , br. 0902-403/6 od 17.09.2013.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove, br. 0902-403/6 od 17.09.2013.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat; Ovjereni Elaborat parcelacije po Detaljnom urbanističkom planu za katastarske 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.Donja Lasta, ovjeren od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat, br. 956-121-4-157/2016 od 28.08.2016.godine, sa Zapisnikom o parcelaciji po Detaljnom urbanističkom planu; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara gdje je utvrđeno da se prilikom projektovanja Idejnog rješenja objekta mješovite namjene sa podzemnom garažom koje je rađeno na urbanističkoj parceli UP 5, Blok 2, Urbanistički projekat „ Ruljina „ Opština Tivat, korišćeni urbanistički parametri koji se odnose na one djelove urbanističke parcele UP 5 za koje je urađen Elaborat parcelacije po Detaljnom urbanističkom planu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Tivat, br. 956-121-4-157/2016 od 28.08.2016.godine; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; Izmijenjeno idejno arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene u zaštićenoj digitalnoj formi.

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 nadzemnih etaža 5.305,24 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. UP5, blok 2, na djelovima kat. parcela broj 385/3, 397/8 i 399/1 K.O. Donja Lastva (dodatno provjeriti), 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 1,52 (planom propisan 1.53), indeksa zauzetosti 0,26 (planom propisan 0,32), 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", utvrđeno je da su propisane sledeće smjernice za izgradnju objekata mješovite namjene:

Urbanističko-tehnički uslovi za gradnju objekata za blok 2: Urbanistička parcela 5, Objekat 5, /lamela a. lamela b, lamela c i lamella d/: Spratnost objekta do max /Po2+Po1+S/P+4+Pk; Površina pod objektom brutto BGP/m<sup>2</sup>/ 1122.45m<sup>2</sup>

IZGRADJENOST objekta /bez suterena ili podruma/ 5326.32m<sup>2</sup>.

LAMELA A / kota nivelete prizemlja + 15.50mnv; LAMELA B / kota nivelete prizemlja+ 15.50mnv; LAMELA C / kota nivelete prizemlja+ 17.00mnv.

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, ceramide. 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 ovičenog 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 raspoređiće se kroz planirane etaže građevinskog dijela čestica ; kroz podzemne etaže ,suterenske etaže, prizemlje objekta , četiri nadzemne etaže i potkrovlje, /Po1+Po2+S/P+4+Pk ; ili do max. visine vijenca /do 17.00m /od utvrđene kote pristupa na parcelu/prizemlja/.

Oblikovanje gradjevine-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 pokrivena 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 slobodnostojeci 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 gradjevina treba osigurati potpuno korištenje ovih prednosti i u oblikovnom smislu. U grafičkom prilogu br. 10 – Uslovi gradnje utvrđene su min. udaljenosti buduće gradjevine 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 gradjevine, ali uz ograničenje koeficijentom izgrađenosti 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 gradjevina koristiti savremeni arhitektonski izraz baziran na tragu i naslijedju 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 kulije 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; Sl.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).

Na osnovu uvida u dostavljene spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava projektanta „ Tim Projekt „ D.O.O.Budva, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, shodno važećem planskom dokumentu – Urbanistički projekat „ Ruljina „ Opština Tivat u kojoj je, između ostalog, utvrđeno da se prilikom projektovanja Idejnog rješenja objekta mješovite namjene sa podzemnom garažom koje je rađeno na urbanističkoj parceli UP 5, Blok 2, Urbanistički projekat „ Ruljina „ Opština Tivat, korišćeni urbanistički parametri koji se odnose na one djelove urbanističke parcele UP 5 za koje je urađen Elaborat parcelacije po Detaljnom urbanističkom planu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Tivat, br. 956-121-4-157/2016 od 28.08.2016.godine.Napominje se da je u skladu sa rješenjem Uprave za nekretnine, Područna jedinica Tivat, br. 121-919/20-1405-UP1 od 14.10.2020.godine u Tivtu, izvršilo se objedinjavanje katastarskih parcela radi formiranja UP5 u čiju svrhu je izrađen Elaborat parcelacije.Uz usklađenost ostvarenih urbanističkih parametara sa Planom i urbanističko-tehničkim uslovima od 17.09.2013.godine, utvrđeno je da je kolski i pješački pristup UP 5, omogućen preko katastarske parcele br. 653/1 K.O.Donja Lastva.

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. 385/3 K.O.Donja Lastva u svojini „MONTE- CO “ D.O.O. Budva u svojini u obimu prava 1/1. Uvidom u List nepokretnosti 216 – prepis, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele br. 397/8 i 399/1 sve K.O.Donja Lastva u svojini „MONTE- CO “ D.O.O. Budva u svojini u obimu prava 1/1, čime je utvrđena legitimacija u smislu člana 91. stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor

gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Shodno članu 98 st.1. 2, 4 i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je propisano da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1. ovog člana, nadležnom inspeksijskom organu podnese prijavu građenja sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje ukoliko se izmjena iz stava 1. ovog člana zakona odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja, ovo ministarstvo nalazi da su se u predmetnoj stvari stekli uslovi za primjenu citanog člana 98.stav 5. Zakona, budući da je imenovani podnio zahtjev nadležnom organu za izmjenu prethodno izdate saglasnosti br. 01-1001/2 od 15.06.2021.godine, iz razloga, što se radovi na planiranom objektu moraju korigovati u smislu funkcionalnosti objekta a saglasno urbanističko-tehničkim uslovima, br. 0902-403/6 od 17.09.2013.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je s pozivom na član 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a u vezi člana 87.stav 5. tač.1. ovog Zakona, našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „ MONTE-CO „ D.O.O.Budva na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, bruto razvijene građevinske površine BRGP= 5.265,87 m<sup>2</sup>, projektovanih od strane „ TIM PROJEKT „ D.O.O.Budva, koji se nalazi na urbanističkoj parceli UP 5, na djelovima kat. parcela broj 385/3, 397/8 i 399/1 sve K.O. Donja Lastva u zahvatu Urbanističkog projekta „ Ruljina „ ( „Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 3/13), Opština Tivat, koje je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti: 1,52 (Planom propisan 1.53), indeks zauzetosti: 0,26 (Planom propisan 0,32), spratnost objekta : Po2+Po1+S/P+4+Pk (Planom propisana: Po2+Po1+S/P+4+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, 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.

Obradio/la:  
Siniša Minić, dipl.inž.arh.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

