



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: 05-332/24-6620/27
Podgorica, 11.02.2026. godine

GALINA BURTSEVA I MIKHAIL SEMENOV
Zastupani po punomoćnici Daria Neverovskaya

BUDVA
Ulica XVII, zgrada "AG Projekt"

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Postupajući po presudi Upravnog suda, U.br.2892/25 od 09.09.2025.godine, kojim je poništeno rješenje ovog Ministarstva, Direktorata glavnog državnog arhitekta broj 05-332/24-6620/13 od 27.03.2025.godine, i vraćen predmet na ponovno odlučivanje, uvažavajući sve navedene primjedbe u obrazloženju presude, ovaj organ je u ponovnom postupku izvršio dopunu ispitnog postupka, a sve u cilju donošenja zakonite odluke.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25, 160/25) utvrđena su ovlašćenja 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, 92/25, 160/25), 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.

Sagledavajući navode iz presude, dostavljenu dokumentaciju, planski dokument i idejno rešenje, izrađeno od strane „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, na osnovu kojeg je donijeto rješenje kojim se odbija zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, ovaj Direktorata 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 dostaviti dokaznicu svih površina zastupljenih u parteru, kako bi bilo moguće utvrditi stvarna zastupljenost zelenila na lokaciji.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je da se izjasnite na rezultate dopunjenog ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od osam (8) dana od dana prijema ovog obavještenja. U suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

Mirjana Đurišić

