



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: 09-332/22-523/2

Podgorica, 24.02.2022. godine

"GUGI COMMERCE" D.O.O.

**BUDVA**  
Podkošljun bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a  
-naslovu



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: 09-332/22-523/2  
Podgorica, 24.02.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "GUGI COMMERCE" D.O.O. iz Budve za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta - hotela sa 4\*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=718,00m<sup>2</sup>, projektovanog na katastarskim parcelama 19/2 i 19/3 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Tivat („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 24/2010), Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

**Mijenja se Rješenje broj: 05-1927/5 od 11.02.2021.godine i daje se saglasnost** "GUGI COMMERCE" D.O.O. iz Budve, na izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta - hotela sa 4\*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=718,00m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "BUSINESS ART" D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama 19/2 i 19/3 KO Donja Lastva, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Tivat („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 24/2010), Opština Tivat, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.35, indeks izgrađenosti 1.0, spratnosti P+2 i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1927/1 od 24.11.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se "GUGI COMMERCE" D.O.O. iz Budve zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta - hotela sa 4\*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=718,00m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "BUSINESS ART" D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama 19/2 i 19/3 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Tivat („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 24/2010), Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0902-71/7 izdati u Tivtu 30.04.2013. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine i broj: 0902-72/7 izdati u Tivtu 08.05.2013. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine; List nepokretnosti 610 – prepis broj: 121-919-6736/2020 izdat 09.12.2020. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat i List nepokretnosti 662 – prepis broj: 121-919-6737/2020 izdat 09.12.2020. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta – hotela sa 4\*.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog privrednog društva ovo Ministarstvo – Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta - hotela sa 4\*, na opisanoj lokaciji i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 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 objektata 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta, za katastarsku parcelu 19/2 i 19/3 KO Donja Lastva koja se nalazi u planskoj cjelini 2. Donja Lastva, namjena parcele je mješovita namjena.

Planski dokument je za katastarske parcele 19/2 i 19/3 K.O. Donja Lastva predvidio sledeće urbanističke parametre: Indeks zauzetosti – 0.40, Indeks izgrađenosti – 1.0, Spratnost objekta – P+2+Pk (max 14m).

Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa da se arhitektonsko rješenje objekta maksimalno uskladi sa ambijentom i terenom na kojem se gradi. Na lokaciji se može predvidjeti i suteran ukoliko konfiguracija terena i nivo podzemnih voda to omogućavaju, u isključivoj namjeni garažiranja ili tehničkih prostorija i nije dozvoljeno njihovo prenamjenjivanje u stambeni prostor. Na objektu je potrebno koristiti elemente tradicionalne primorske arhitekture. Fasadne zidove malterisati i obraditi fasadnim premazon u bijeloj boji. Djelovi fasade se mogu oblagati autentičnim kamenom. Nije dozvoljeno oblaganje objekta fasadnom ili silikatnom opekam. Preporučuje se bijela boja fasade, dok se akcenti u boji mogu primijeniti na stolariji – vratima, prozorima, škurama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju (grafičke priloge i tabelarni prikaz urbanističkih parametara idejnog rješenja), utvrđeno je da je predloženo izmijenjeno idejno rješenje hotela 4\*, projektovano od strane "BUSINESS ART" D.O.O. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1.0 (planom dozvoljeno 1.0), indeksom zauzetosti 0.35 (planom dozvoljeno 0.40) i spratnosti objekta P+2 (planom dozvoljeno P+2+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih površina i urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i kolskog pristupa objektu koji je obezbijeđen preko susjedne katastarske parcele 731/1 K.O. Donja Lastva, po naravi magistralni put u vlasništvu Crne Gore.

Članom 98 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno je da nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Istim članom stavom 2 propisano je da se glavni projekat može mijenjati, u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl.

Stavom 5 istog člana propisano je da ako se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Izmjena saglasnosti se odnosi na tehničke stvari u smislu da je novoprojektovanim rješenjem objekat maksimalno izdignut u odnosu na kotu trotoara tj. 1m, kako bi kota podrumске etaže bila minimalno ispod nivoa mora (5-10 cm), a, takođe, razlika u odnosu prethodno idejno rješenje je ulaz u garažu koji je sada pozicioniran centralno u odnosu na objekat, dok urbanistički parametri BRGP, spratnost, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti nisu promijenjeni.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni Državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike izmijenjenog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u okviru Prostornog urbanističkog plana Opštine Tivat ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 24/2010).

Uvidom u List nepokretnosti 610 – prepis broj: 121-919-6737/2020 izdat 09.12.2020. godine od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat, utvrđeno je da su predmetna katastarske parcele 19/2 i 19/3 K.O. Donja Lastva u svojini "GUGI COMMERCE" D.O.O. Budva u obimu prava 1/1, čime je utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91 stav 1 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari ovo Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje "GUGI COMMERCE" D.O.O. iz Budve, izgradnje objekta - hotela 4\*, projektovanog od strane "BUSINESS ART" D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama 19/2 i 19/3 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Tivat ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 24/2010), Opština Tivat u pogledu oblikovnosti i materijalizacije

objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnos 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

