

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE

Broj: 09-6675/7
Podgorica, 14.02.2023. godine

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat

TIVAT
Novo Naselje bb, 85323 Radovići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.02.14 16:17:10 +01'00'

Dostavljeno:

-naslovu;
-a/a.



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: 09-6675/7
Podgorica, 14.02.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni 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 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio Synthesis architecture&design“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.11.2022. godine u 12:15:42 +01'00", za izgradnju stambenog objekta H1, na dijelu UP28, koja je formirana od dijela k.p. br. 1100/61 KO Radovići, i djelova 1100/1 KO Radovići i 445/1 KO Nikovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio Synthesis architecture&design“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.11.2022. godine u 12:15:42 +01'00", za izgradnju stambenog objekta H1 na dijelu UP28, koja je formirana od dijela k.p. br. 1100/61 KO Radovići, i djelova 1100/1 KO Radovići i 445/1 KO Nikovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 331,17 m² (planom zadato 57.043,00 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 188,86m² (planom zadato 18.632,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,0053 (planom zadato 0,92); indeks zauzetosti - 0,003 (planom zadato 0,30); spratnost objekta P+1 (planom zadato 4 nadzemne etaže sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-6675/1 od 12.09.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratila se LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio Synthesis architecture&design“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.09.2022. godine u 14:41:48 +02'00", za izgradnju stambenog objekata H1 na dijelu UP28, koja je formirana od dijela k.p. br. 1100/61 KO Radovići, i djelova 1100/1 KO Radovići i 445/1 KO Nikovići, u

zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 331,17 m² (planom zadato 57.043,00 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 188,86m² (planom zadato 18.632,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,0053 (planom zadato 0,92); indeks zauzetosti - 0,003 (planom zadato 0,30); spratnost objekta P+1 (planom zadato 4 nadzemne etaže sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Dana 18.11.2022. godine, Glavni državni arhitekta je aktom broj 09-6675/2 podnosiocu uručio Poziv za dopunu zahtjeva, a kojim se podnosilac obavještava da izvrši dopunu u smislu dostavljanja: Izjave projektanta u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, brutorazvijena građevinska površina (BRGP), spratnost odnosno visina objekta i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji – u originalu sa potpisom i pečatom i Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu. Istim je traženo i da licencirana geodetska organizacija dopuni izjavu i navede sve katastarske parcelena kojima gradi predmetni objekat.

Podnosilac zahtjeva je dana 22.11.2022.godine dostavio dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „Studio Synthesis architecture&design“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.11.2022. godine u 12:15:42 +01'00" u svemu traženom prema predmetnom pozivu.

Uvidom u prednje pomenutu dopunu idejnog rješenja, Glavni državni arhitekta je konstatovao određene tehničke nedostatke, te je shodno istim, uputio novi Poziv za dopunu zaveden pod službenim brojem 09-6675/4, koji je uručen podnosiocu zahtjeva dana 26.12.2022.godine. Novim pozivom za dopunu, ukazano je na sledeće nedostatke:

- Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3D prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 i 43/19)*.
- **Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.
- **Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.
- Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli. Osim navedenog, potrebno je prikazati ostvareni procenat

zelenila na urbanističkoj parceli kao i planirani, i navedene podatke navesti u Izjavi projektanta.

- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.
Na presjecima označiti liniju postojećeg terena.
- U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana.

Podnosilac zahtjeva je dana 29.12.2022.godine dostavio traženu dopunu idejnog rješenja zavedenu pod službenim brojem ovog organa 09-6675/5.

Na osnovu uvida u drugu dopunu idejnog rješenja, dana 31.01.2023.godine, Glavni državni arhitekta je aktom broj 09-6675/6 uputio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 01.02.2023.godine, što se potvrđuje na osnovu dostavnica u spisima predmeta. Predmetnim pozivom se podnosilac obavještava da izvrši dopunu u pogledu obezbjeđivanja najpovoljnijeg funkcionisanja objekta u cilju prilagođavanja objekta prirodnoj konfiguraciji terena u skladu sa smjernicama navedenim u poglavlju 4.5.5. Mjere i smjernice vizuelnog uticaja tekstualnog dijela plana.

Podnosilac zahtjeva je dana 09.02.2023.godine dostavio dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „Studio Synthesis architecture&design“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.02.2023. godine u 16:04:30 +01'00" u svemu prema traženom predmetnom pozivu.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/20-410/4 izdate 01.12.2020. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; Elaborat parcelacije po DUP-u za urbanističku parcelu broj 28, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOS“ d.o.o. Podgorica 29.09.2021. godine i ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Tivat – broj 121-917/21-816-DJ od 30.09.2021; List nepokretnosti br. 732 KO Radovići, prepis broj 121-919-5000/2022 od 09.08.2022. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Tivat od 09.08.2022. godine za katastarsku parcelu broj 1100/61; Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu 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, 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 m² 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 objekata – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, na UP28 utvrđena je mješovita namjena. Na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata za stalno i povremeno stanovanje, i za druge namjene koje ne predstavljaju smetnju namjeni stanovanja. Planirani objekti mogu biti organizovani kao jedna ili više stambenih jedinica u objektima. Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata, dok je objekte potrebno organizovati kao slobodnostojeće objekte na urbanističkoj parceli. Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 1,0 m iznad nulte kote za stambenu namjenu, i najviše 0,2 m za djelatnosti. U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Objekti mogu imati jednu ili više podrumskih etaža.

Većim dijelom, UP28 je neizgrađena, dok se na jednom dijelu nalaze izgrađeni apartmani i vile koji čine dio planiranih kapaciteta. Ostvarena zauzetost postojećih objekata (objekti u zoni F, zoni G i zoni H (H3 i H4), zoni I / 1 i 2) iznosi ukupno 8791,87m² dok je ostvarena bruto površina iznad zemlje postojećih objekata (objekti u zoni F, zoni G i zoni H (H3 i H4), zoni I / 1 i 2) 24.494,01 m².

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da se arhitektonsko oblikovanje objekata mora prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz prepostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Dostavljenim idejnim rješenjem su na urbanističkoj parceli broj 28 projektovana je vila H1, spratnosti P+1, koja predstavlja dio zone „H villas“. Objekat je orjentisan uz pad terena, pretežno ka jugu, kako bi se omogućio maksimalni protok vizura ka otvorenom moru. Nagib terena je ublažen pažljivim tretiranjem parternog uređenja upotrebom odabranih vrsta i uvođenjem mikro ambijenata. Ozelenjavanje kompleksa je veoma važno za oplemenjivanje prostora cjelokupnog obuhvata. Namjena objekta je stanovanje. U garažu, koja je projektovana na spratu, se ulazi sa pristupne ulice. Garaža posjeduje dva parking mjesta što je u skladu sa zadatim parametrima iz UTU-a (stanovanje: minimum 12 PM na 1000m² i minimum 1PM po stanu).

Arhitektura objekta zasnovana je na prirodnom karakteru lokaliteta, arhitektonskom i kulturnom naslijeđu regiona i postizanju standarda luksuznog odmarališta. Prilikom projektovanja i oblikovanja upotrijebljeni su savremeni i tradicionalni elementi lokalne bokeljske arhitekture, sa posebnim osvrtom na ekološki prihvatljive i prirodne materijale. Fasadne površine su kombinacija punih površina i otvora postavljenih u kontekstu funkcije objekta. Objekat je projektovan na način da se ne naruši ambijentalna cjelina područja, a okolni pejzaž predstavlja logičan nastavak već izgrađenih objekata u turističkom naselju, sa primjenom iste ili slične materijalizacije i arhitektonskih elemenata na fasadama, u duhu mediteranske arhitekture. Jedan od koncepta oblikovanja objekata je i upotreba lokalnog materijala i boja karakterističnih za mediteransko područje, pa je tako predviđeno oblaganje većeg dijela objekata kamenim pločama. Kamen se na objektu pojavljuje kroz dvije obrade – Rujan i Nikšić (Bunja) dok se u uređenju terena javlja lušički kamen. Boja fasade je iz palete boja korišćenih u turističkom kompleksu – Grigio Luce i Giallo Luce.

Arhitektura objekata je predviđena u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i tradicionalnom pristupu organizacije spoljnog i unutrašnjeg prostora, i tradicionalne estetike, karakteristične za područje Bokokotorskog zaliva, uz par savremenih elemenata komplementarnih tradicionalnoj arhitekturi, kako bi cjelokupno područje zadržalo tradicionalni izgled ali i dobilo neku novu vrijednost uvođenjem savremenih detalja. Prepoznatljivi elementi (škure, krovovi i sl) i materijali (boja fasada, kamen, crijep i sl) sa Lušičkog naselja primijenjeni su i na ovim objektima. Krov objekta je kosi – složeni, sa nagibom 25°. Pokrivač je crijep tipa – Mediteran (Engoba terakota antik). Fasadna bravarija je od AL profila u bijeloj boji. Vrata i prozori su snadbjeveni sa al roletnama ili sa al škurama. Škure su u plavoj boji prema paleti već postojećih nijansi u kompleksu. Ograda na objektu je od čeličnih profila prema tipskim šemama već zastupljenih u kompleksu.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta H1 na dijelu UP28, koja je formirana od dijela k.p. br. 1100/61 KO Radovići, i dijelova 1100/1 KO Radovići i 445/1 KO Nikovići, projektovano od strane „Studio Synthesis architecture&design“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 331,17 m² (planom zadato 57.043,00 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 188,86m² (planom zadato 18.632,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,0053 (planom zadato 0,92); indeks zauzetosti - 0,003 (planom zadato 0,30); spratnost objekta P+1 (planom zadato 4 nadzemne etaže sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu, List nepokretnosti br. 732 KO Radovići na dan 13.02.2023. godine utvrđeno je da su katastarske parcela broj 1100/61 i 1100/1 KO Radovići u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1. Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu, List nepokretnosti br. 263 KO Nikovići na dan 13.02.2023.godine

utvrđeno je da je katastarska parcela broj 445/1 KO Nikovići u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Odlukom Vlade Crne Gore od 05.06.2008. godine, projektnoj kompaniji „Luštica Development“ AD Podgorica je odobreno pravo da zaključi dugoročni zakup Lokacije u svrhu izgradnje i naknadnog upravljanja kompleksom mješovite namjene u skladu sa najvišim međunarodnim standardima. Uvidom u Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine utvrđeno je da je isti zaključen između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i Luštica Development AD Podgorica na period od 90 godina.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Studio Synthesis architecture&design“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta H1 na dijelu UP28, koja je formirana od dijela k.p. br. 1100/61 KO Radovići, i djelova 1100/1 KO Radovići i 445/1 KO Nikovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

VD. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.02.14 16:11:19 +01'00'