



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: 09-1407/3
Podgorica, 29.09.2021. godine

“MONTE CO” DOO

BUDVA
Ul. Jadranski put 21

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu





Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-1407/3
Podgorica, 29.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „MONTE CO“ DOO iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „TIM PROJEKT“ DOO Budva, za izgradnju objekta mješovite namjene sa podzemnom garažom na UP br.1, blok 1, koju čini kat.parcela broj 398/1 KO Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog plana „Ruljina“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 3/13), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „MONTE CO“ DOO iz Budve, na idejno arhitektonsko rješenje, za izgradnju objekta mješovite namjene sa podzemnom garažom na UP br.1, blok 1, koju čini kat.parcela broj 398/1 KO Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog plana „Ruljina“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 3/13), Opština Tivat, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=6.277,08 m² (planom zadato 4.295,64 m² - podzemne etaže u svrsi garažiranja ili pomoćnih prostorija ne ulaze u obračun BRGP) indeksom zauzetosti 0,43 (planom zadato 0,50), indeksom izgrađenosti 1,82 (planom zadato 1,85), spratnost objekata Po2+Po1+P+4+Pk (planom zadato (Po2+Po1+S)+P+4+Pk), 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 09-1407/1 od 24.08.2021.godine Glavnom državnim arhitekti obratio se „MONTE CO“ DOO iz Budve zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje, za izgradnju objekta mješovite namjene sa podzemnom garažom na UP br.1, blok 1, koju čini kat.parcela broj 398/1 KO Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog plana „Ruljina“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 3/13), Opština Tivat, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=6.277,08 m² (planom zadato 4.295,64 m² - podzemne etaže u svrsi garažiranja ili pomoćnih prostorija ne ulaze u obračun BRGP) indeksom zauzetosti 0,43 (planom zadato 0,50), indeksom izgrađenosti 1,82 (planom zadato 1,85), spratnost objekata Po2+Po1+P+4+Pk (planom zadato (Po2+Po1+S)+P+4+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj:0902-407/6 izdate 17.09.2013.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opština Tivat; List nepokretnosti – prepis: broj 121-919-3985/2021 od 20.09.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat parcelu broj 398/1 KO Donja Lastva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta mješovite namjene sa podzemnom garažom.

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 ovlaštenja 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 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 objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta na urbanističkoj parceli UP 1, koju čine katastarske parcele 396, 397 i 398 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog projekta "Ruljina" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 3/13), Opština Tivat, planirana je izgradnja objekata mješovite namjene odnosno stambeno-poslovnih zgrada.

Objekti su planirani lamelarno i to kao „LAMELA A“, „LAMELA B“ i „LAMELA C“. 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. Objekti se planiraju u pravilu kao slobodnostojeći 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 građevina treba osigurati potpuno korišćenje ovih prednosti i u oblikovnom smislu.

Smjernicama za materijalizaciju za načinu projektovanja i izgradnje naselja propisuju se sledeće:

- 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 građevina koristiti savremeni arhitektonski izraz baziran na tragu i naslijeđu tradicionalnih vrijednosti podneblja kako u dizajnu pročelja, 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 stuko betona ili kulije ploča.

Kao krovni pokrivač kosih krovova, upotrijebiti tradicionalni crijep, sve vrste mediteran crijepa, ćeramide.

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetnu urbanističku parcelu UP predviđaju sledeće parametre: bruto razvijena građevinska površina BRGP=4.295,64 m², indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 1,85, spratnost odnosno visina objekata (Po2+Po1+S)+P+4+Pk.

Objekti po potrebi mogu imati i podrumске i suterenske prostorije čija površina se ne uračunava u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža ili pomoćne prostorije. Ukoliko podrum ili suteran služe kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje) uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju korisna etaža. U prizemlju ili dijelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu čija visina može biti od 3.2 m - 4.5 m.

Spratnost objekata raspoređiće se kroz planirane etaže građevinskog dijela parcela kroz podzemne etaže, suterenske etaže, prizemlje objekta, četiri nadzemne etaže i potkrovlje Po1+Po2+S/P+4+Pk; ili do max visine vijenca do 17.00 m od utvrđene kote pristupa na parcelu prizemlja. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu. Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa terena.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekata mješovite namjene, projektovano od strane „TIM PROJEKT“ d.o.o. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=6.277,08 m² (planom zadato 4.295,64 m² - podzemne etaže u svrsi garažiranja ili pomoćnih prostorija ne ulaze u obračun BRGP) indeks zauzetosti 0,43 (planom zadato 0,50), indeks izgrađenosti 1,82 (planom zadato 1,85), spratnost objekata Po2+Po1+P+4+Pk (planom zadato (Po2+Po1+S)+P+4+Pk), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za urbanističku parcelu UP 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ruljina“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 3/13), Opština Tivat.

Uvidom u List nepokretnosti br.216 KO Donja Lastva prepis: broj 121-919-3985/2021 od 20.09.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat parcelu broj 398/1 KO Donja Lastva, utvrđeno je da je ista u svojini Monte Co Doo Budva u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „MONTE CO“ DOO iz Budve na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „TIM PROJEKT“ DOO Budva, za izgradnju objekta mješovite namjene sa podzemnom garažom na UP br.1, blok 1, koju čini kat.parcela broj 398/1 KO Donja Lastva, u zahvatu Urbanističkog plana „Ruljina“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 3/13), 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

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.



Obradio/la:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik