



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-3733/8
Podgorica, 03.08.2023. godine

“LUŠTICA DEVELOPMENT” AD

TIVAT

Novo Naselje bb, Radovići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevovic
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: 2023.08.03 14:07:37 +02'00'

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: 09-332/23-3733/8
Podgorica, 03.08.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 st. 1 i 4.tač.1.al.1 i 2. 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, 4/23), 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“ A.D. Tivat, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 31.07.2023. godine u 08:02:27 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (MN): Podrumske etaže objekta i stanovanje sa poslovnim sadržajima (I FAZA) i hotel 4* (II FAZA), na urbanističkoj parceli UP 9, koju čini kat. parc. br. 1043/65, KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Centar" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br.93/20), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D TIVAT, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene (MN): Podrumske etaže objekta i stanovanje sa poslovnim sadržajima (I FAZA) i hotel 4* (II FAZA), BRGP 4.581,92m² (BRGP stanovanje 3.082,01m² i BRGP hotela 1.499,91m²), projektovanog od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 31.07.2023. godine u 08:02:27, +02'00', na urbanističkoj parceli UP 9, koju čini kat. parc. br. 1043/65, **po Elaboratu parcelacije po DUP-u, izrađenom od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica iz jula 2022. godine ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu br 121-917/22-1036-upi, Područna jedinica Tivat od 08.12.2022.god.**, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Centar" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 93/20), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 1.18 (Planom zadato 1.19); indeks zauzetosti 0,32 (planom zadato 0,4); spratnosti objekata: 2Po+P+4 (Planom zadato: 5 etaže) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-3733/1 od 05.05.2023. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti obratilo se „LUŠTICA

DEVELOPMENT, A.D. Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene (MN): Podrumske etaže objekta i stanovanje sa poslovnim sadržajima (I FAZA) i hotel 4* (II FAZA), na urbanističkoj parceli UP 9, koju čini kat. parc. br. 1043/65, KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ (“Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 93/20), Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 09-332/20-372/11 izdate 02.03.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; **Elaborat parcelacije po DUP-u za katastarske parcele broj 1043/1 i 1043/5, urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat od 08.12.2022.god.;** List nepokretnosti br. 732 -izvod, br. 121-919-2406/2023 od 02.03.2023. godine za katastarsku parcelu broj 1043/1 KO Radovići, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat; Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznu usklađenosti

idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u Smjernice iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Sl. list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 93/20), Opština Tivat, na UP 9 utvrđena je namjena MN – stanovanje; turizam .

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine. Ostavlja se mogućnost planiranja podrumске etaže. Objekti mogu imati jednu ili više podrumskih etaža. Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele. Površina garaža i tehničkih prostorija se ne uračunava u ukupan BGP na urbanističkim parcelama. Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.

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 predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib krovnih ravni 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. U poglavlju Pejzažno uređenje su definisani minimalni procenti ozelenjenosti urbanističkih parcela po pojedinim namjenama .

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je objekat mješovite namjene (MN): Podrumске etaže objekta i stanovanje sa poslovnim sadržajima (I FAZA) i hotel 4* (II FAZA) na UP 9 i isti predstavlja dio novoplaniranog naselja Luštica Centrale, koje se nalazi na poluostrvu Luštica. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti 2Po+P+4. Projektovane su dvije podzemne etaže sa kapacitetom od 54PM, dok je u okviru uređenja terena omogućeno 19PM i 3PM uz saobraćajnicu UVR2. Ukupno 76 parking mjesta, što ispunjava normativ za parkiranje propisan predmetnim planskim dokumentom. Kolski pristup predmetnoj lokaciji je obezbijeđen preko saobraćajnice UVR3 sa sjeverne strane parcele. Objekat je koncipiran kao zasebna cjelina u funkcionalnom i organizacionom smislu. Prizemlje objekta podijeljeno je u 2 funkcionalne cjeline hotelski dio i poslovni prostori. **Na spratovima objekta u hotelskom dijelu projektovano je 11 smještajnih jedinica sa 20 ležajeva, dok je u stambenom dijelu objekta projektovano 20 stambenih jedinica sa 54 ležaja čime su ispoštovani planom zadati urbanistički parametri za ovu lokaciju, broj smještajnih jedinica 30, broj ležajeva 60 i broj turističkih ležajeva 20.** Četvrta etaža objekta, tj kula predstavlja reper u prostoru I projektovana je na ovoj poziciji

kao simbol tradicionalne arhitekture na ovom području, tj vizualno dominantna struktura u okviru trga. Prepoznatljivi elementi (škure, krovovi i sl.) i materijali (boja fasada, kamen, crijep i sl.) sa Lušičkog naselja primijenjeni su i na ovom objektu. Arhitektura objekta je predviđena u skladu sa okruženjem kao i tradicionalnom pristupu organizacije spoljnog i unutrašnjeg prostora i tradicionalne estetike, karakteristične za područje Bokokotorskog zaliva. Na fasadi je korišten lokalni kamen u finoj i gruboj obradi kao i demit fasada završnih obrada u bojama RAL040 50 50, RAL57038, RAL57036, RAL 59088, RAL59046, RAL59036. Na objektu su predviđene kovane ograde u boji antracit siva, RAL 7016. Fasadna bravarija takođe je rađena u boji antracit siva, RAL 7016. Škure na objektu su rađene u zeleno plavoj boji RAL 6004 dok je na krovu predviđen klasik crveni mediteran crijep. Za urbanističke parcele na kojima je planirana podzemna garaža, minimalni procenat ozelenjenosti prirodnim zelenilom iznosi 20%, dok ostali dio potrebne zelene površine treba nadomjestiti u okviru uređenja urbanističke parcele ili planiranjem intenzivnih zelenih krovova, za koje se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju drveća. Projektno rješenje predviđa procenat uređene ozelenjenosti od 27,41% na slobodnom tlu dok je 2,59% predviđeno u okviru žardinjera i zelenog krova iznad dijela rampe sa supstratom 1m, kao i 3.60% sa Guttagarden travnom rešetkom kako bi i parking prostor bio oplemenjen.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene (MN): Podrumske etaže objekta i stanovanje sa poslovnim sadržajima (I FAZA) i hotel 4* (II FAZA), BRGP 4.581,92m² (BRGP stanovanje 3.082,01m² i BRGP hotela 1.499,91m²), projektovanog od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor, na urbanističkoj parceli UP 9, koju čini kat. parc. br. 1043/65, u skladu sa smjernicama planskog dokumenta Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Sl. list Crne Gore“ - opštinski propisi br.93/20), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 1.18 (Planom zadato 1.19); indeks zauzetosti 0,32 (planom zadato 0,4); spratnosti objekata: 2Po+P+4 (Planom zadato: 5 etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti br. 732 – izvod, KO Radovići od 02.03.2023. godine utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1043/1 KO Radovići 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. Uvidom u List nepokretnosti 732 - izvod u Podacima o teretima i ograničenjima utvrđena je kao zabilježba pravo zakupa: neograničeno, prenosivo i samostalno pravo korišćenja u korist Luštica Development A.D. Tivat u svemu po konačnom rješenju, br. 954-121-UPI-2407/2013 od 14.10.2013.godine, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno čl. st. 1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije po DUP-u za katastarske parcele broj 1043/1 i 1043/5, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica ovjeren od Uprave za

katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat od 08.12.2022.god.; utvrđeno je da se dio kat. parc. br. 1043/1 parcelisao, pri čemu je nastala kat. par. br. 1043/65 KO Radovići, na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta a koja je u vlasništvu Države Crne Gore.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. Tivat, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene (MN): Podrumske etaže objekta i stanovanje sa poslovnim sadržajima (I FAZA) i hotel 4* (II FAZA), BRGP 4.581,92m² (BRGP stanovanje 3.082,01m² i BRGP hotela 1.499,91m²), projektovanog od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor, na urbanističkoj parceli UP 9, koju čini kat. parc. br. 1043/65, K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Sl. list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 93/20), Opština Tivat, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji).

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.

Obradila:

Čampar Iva, Spec.sci.arh.

Čampar Iva

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: 2023.08.03.14:06:50 +02'00'

