

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

Broj: 09-7931/7
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 16:44:05 +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: 09-7931/7
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 14.01.2023. godine u 14:59:32 +01'00", za izgradnju stambenih objekata u zoni K (objekti K1, K2, K3, K4, K5, K6), na dijelu UP28, koja je formirana od dijela k.p. br. 1100/61 i manjih djelova k.p. br. 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 14.01.2023. godine u 14:59:32 +01'00", za izgradnju stambenih objekata u zoni K (objekti K1, K2, K3, K4, K5, K6), na dijelu UP28, koja je formirana od dijela k.p. br. 1100/61 i manjih djelova k.p. br. 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 objekata K1, K2, K3, K4, K5 i K6 – 7348,19m² (planom zadato 57.043,00 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 2132,88m² (planom zadato 18.632,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,12 (planom zadato 0,92); indeks zauzetosti - 0,03 (planom zadato 0,30); spratnost objekata Po+P+3 (planom zadato 4 nadzemne etaže sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-7931/1 od 14.10.2022. 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 12.10.2022. godine u 17:20:19 +02'00", za izgradnju stambenih objekata u zoni K (objekti K1, K2, K3, K4, K5,

K6), na dijelu UP28, koja je formirana od dijela k.p. br. 1100/61 i manjih djelova k.p. br. 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 bruto razvijene građevinske površine objekata K1, K2, K3, K4, K5 i K6 – 7348,19m² (planom zadato 57.043,00 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 2132,88m² (planom zadato 18.632,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,12 (planom zadato 0,92); indeks zauzetosti - 0,03 (planom zadato 0,30); spratnost objekata Po+P+3 (planom zadato 4 nadzemne etaže sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Dana 21.11.2022.godine, Glavni državni arhitekta je aktom broj 09-7931/2 uputio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosioc primio dana 25.11.2022.godine, što se potvrđuje na osnovu dostavnica u spisima predmeta. Predmetnim pozivom 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.

Podnosilac zahtjeva je dana 29.11.2022.godine dostavio dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „Studio Synthesis architecture&design“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2022. godine u 10:16:31 +01'00" u svemu prema traženom predmetnom pozivu.

Na osnovu uvida u dopunu idejnog rješenja, Glavni državni arhitekta je konstatovao određene tehničke nedostatke, te je shodno tome, uputio novi Poziv za dopunu zaveden pod službenim brojem 09-7931/4, 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).
- Uzimajući u obzir činjenicu da je predmet tehničke dokumentacije zona K koja se nalazi u okviru UP 28 koja se sastoji od pet zona i to: F, G, H, I, K, J, kao i da su određene zone izgrađene, potrebno je dostaviti masterplan za cjelokupnu UP28 sa naznačenim planiranim i do sada ostvarenim kapacitetima, kako bi se mogli jasno sagledati urbanistički parametri koji se planiraju u zoni K.
- U poglavlju 5.4.3. Pravila za MN – površine mješovite namjene, navedeno je da je parkiranje vozila potrebno predvidjeti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima) a ostalo u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli, kao i da se garažni prostor i parking površine mogu planirati integralno za više urbanističkih parcela, ukoliko to konfiguracija terena zahtijeva. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatovano je da 31 parking mjesto projektovano tako da se istim pristupa direktno

sa pristupne saobraćajnice. Na ovaj način nije moguće planirati parkiranje jer isto ugrožava pješačku komunikaciju između objekata i saobraćajnice.

- **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 16.01.2023.godine dostavio traženu dopunu idejnog rješenja zavedenu pod službenim brojem ovog organa 09-7931/6.

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 za katastarsku parcelu broj 1100/61, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ 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 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 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 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) iznosi 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 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 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 planirani su stambeni objekti u zoni K (K1,K2,K3,K4,K5) na dijelu urbanističke parcele UP28 koja se sastoji od dijela kat.par.br. 1100/61 KO Radovići, i manjih djelova kat.par.br. 1100/1 KO Radovići i 445/1 KO Nikovići, Opština Tivat. U odnosu na planiranu namjenu definisanu planskim dokumentom, namjena projektovanih objekata je stanovanje. U predmetnim objektima se nalazi po 10 stambenih jedinica u svakom. Spratnost projektovanih objekata je (Po)+P+3. Ulazi u objekte se nalaze sa zadnjih strana objekta, prema saobraćajnici koja se graniči sa UP 28, na odgovarajućem nivou, kako bi se objekti što bolje pozicionirali u odnosu na postojeću morfologiju terena. U objekte K1-K4 se pristupa na drugom spratu, dok se u objekte K5-K6 pristupa sa prvog sprata. U ulaznoj zoni svih objekata formirano je jezgro sa vertikalnim komunikacijama, stepeništem i liftom. Podrumska etaža je predviđena na objektima K1,K2,K3,K4,K5, u cilju komunikacionog povezivanja centralnog jezgra ka glavnim pješačkim koridorom kroz zonu. Objekat K6 povezan je sa datim koridorom u zoni prizemlja, na polunivou. U prizemlju objekata stanovima koji se nalaze na terenu dodijeljena je pripadajuća površinu dvorišta. Terasa na etažama objekta projektovane su kao ekstenzije dnevnih prostora, sa dubinama od 1.80m do 2.40m.

Arhitektura objekta zasnovana je na prirodnom karakteru lokaliteta, arhitektonskom i kulturnom naslijeđu regiona i postizanju standarda luksuznog odmarališta. Objekti su orjentisani uz pad terena, pretežno ka jugu, kako bi se omogućilo iskorišćavanje vizura ka otvorenom moru na najoptimalniji način. Prilikom projektovanja i oblikovanja upotrijebljeni su savremeni i tradicionalni elementi lokalne bokeljske arhitekture, sa posebnim osvrtom na ekološki prihvatljive i prirodne materijale. Fasadne površine predstavljaju kombinaciju punih površina i otvora postavljenih u kontekstu funkcije objekata. 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. Nagib terena ublažen je pažljivim tretiranjem parternog uređenja upotrebom odabranih biljnih vrsta i uvođenjem mikro ambijenata. Ozelenjavanje kompleksa je veoma važno za oplemenjivanje prostora cjelokupnog obuhvata. Uzimajući u obzir ovu činjenicu, platoi postaju gore navedene mikrocjeline koje, obogaćene vegetacijom, čine integrativni, neotuđiv dio projektovanog rješenja.

Predmetnim objektima na lokaciji je obezbijeđen kolski pristup sa javne saobraćajne površine. Za predmetnu lokaciju predviđeno je 31 PM, od kojih su 2 PM prilagođena

osobama sa posebnim potrebama. Kao dodatna parking površina za datu zonu koristiti otvoreni parking projektovan u neposrednoj blizini ulaza u objekte, uz istu pristupnu saobraćajnicu, na dijelu k.p.1100/1 K.O. Radovići i dijelu k.p. 445/3 K.O.Nikovići. Na predmetnom parkingu se nalaze dodatna 54 PM.

Propisani minimum zelenih površina na parceli iznosi 30%. Projektno rješenje predviđa procenat ozelenjenosti od 44%. Zelene površine rješavane su po principima parkovskog uređenja, sa popločanim stazama, platoima, mjestima za odmor, guvnima i dr. Pejzažno uređenje u okviru predmetne zone uslađeno je sa cjelokupnom šemom pejzažnog dizajna turističkog naselja Luštica Bay, u kome se pretežno koriste autohtone biljne vrste. Nagib terena ublažen je pažljivim tretiranjem parternog uređenja upotrebom odabranih biljnih vrsta i uvođenjem mikro ambijenata. Prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja vodilo se računa o vizurama iz unutrašnjih prostora. U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti i obogaćivanja arhitektonskog izgleda objekata predviđeno je vertikalno ozelenjavanje, kao i ozelenjavanje terasa i ozelenjavanje ravnih krovnih površina. U okviru uređenja terena predviđena su tri bazena/jedan bazen na dva objekta. Pojedinačni bazeni zauzimaju površinu od 77.7m², 69.0m², 72.0m².

Odabir materijalizacije objekta, proistekao je iz konteksta lokacije, mediteranske i bokeljske arhitekture, kao i iz međusobne blizine postojećih struktura. Kamen se na objektu pojavljuje kroz dvije vrste obrade: Rujan i Nikšić (Bunja), dok u uređenju terena se javlja luštički kamen. Boja fasade je iz palete boja korišćenih u turističkom kompleksu – Grigio Luce i Giallo Luce.

Potporni zidovi su dijelom obloženi luštičkim kamenom a dijelom tretirani bavalitom. Ograda u uređenju terena je kombinacija zidanog ili betonskog zida sa bavalitom kao završnom obradom i čelične ograde. Boja bavalita je kombinacija boja korišćenih na objektu (Grigio luce i Botticino). Pergole su od laminiranog drveta u bijeloj boji RAL 9010. Popločanje je većim dijelom od nikšićkog brušenog kamena nepravilnog oblika (na pješačkim koridorima), a dijelom od rujan kamena pravilnog oblika (u okviru privatnih terasa i oko bazena). U zonama parking prostora projektovane su granitne kočke (kaldra).

Krov objekata je kosi – složeni, sa nagibom 25°. Kao krovni pokrivač projektovan je mediteranski crijep, u više tipologija i obrada: Engoba pijesak antik, Engoba terakota antik, Engoba braon, Engoba crvena.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata u zoni K (objekti K1, K2, K3, K4, K5, K6), na dijelu UP28, koja je formirana od dijela k.p. br. 1100/61 i manjih djelova k.p. br. 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 objekata K1, K2, K3, K4, K5 i K6 – 7348,19m² (planom zadato 57.043,00 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 2132,88m² (planom zadato 18.632,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,12 (planom zadato 0,92); indeks zauzetosti - 0,03 (planom zadato 0,30); spratnost objekata Po+P+3 (planom zadato 4 nadzemne etaže sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu , List nepokretnosti br. 732 KO Radovići na dan 13.02.2022. 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 13.02.2022.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 stambenih objekata u zoni K (objekti K1, K2, K3, K4, K5, K6), na dijelu UP28, koja je formirana od dijela k.p. br. 1100/61 i manjih djelova k.p. br. 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 16:43:03 +01'00'