



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: 09-332/23-3351/4
Podgorica, 30.05.2023. godine

“LUŠTICA DEVELOPMENT” AD

TIVAT

Novo Naselje bb, Radovići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu

**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: 2023.05.30 12:42:11 +02'00'



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: 09-332/23-3351/4
Podgorica, 30.05.2023. 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 „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 11.05.2023. godine u 10:27:16 + 02'00', za izgradnju GOLF RESIDENTIAL – PHASE 1 Dvojne vile GTH1, GTH2, GTH3, GTH4, GTH5, GTH6 i stambeni objekti GA5-A i GA5-B, na urbanističkoj parceli UP 57 koju čini kat. parc. br. 1043/72 i urbanističkoj parceli UP 58 koju čini kat. parc. br. 1043/73, KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Donji Radovići Zapad” (“Sl. list CG - opštinski propisi” br. 92/2020), 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 GOLF RESIDENTIAL – PHASE 1 Dvojne vile GTH1, GTH2, GTH3, GTH4, GTH5, GTH6 i stambeni objekti GA5-A i GA5-B, BRGP 5.271,80m², projektovanog od strane NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.05.2023. godine u 10:27:16, +02'00', na urbanističkoj parceli UP 57 koju čini kat. parc. br. 1043/72 i urbanističkoj parceli UP 58 koju čini kat. parc. br. 1043/73, KO Radovići, po Elaboratu parcelacije po DUP-u, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOS“ d.o.o. Podgorica iz marta 2023. godine ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu br 121-919/23-751-upi, Područna jedinica Tivat od 22.03.2023.god., u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Donji Radovići Zapad” (“Sl. list CG - opštinski propisi” br. 92/2020), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti - integralno - 0,22 (Planom zadato 0,40-0,50); indeks zauzetosti - integralno - 0,11 (planom zadato 0,14+25% - 0,16+25%); spratnosti objekata: P+1, Su+P+1 i Su+P (Planom zadato: 3 etaže) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-3351/1 od 20.04.2023. 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 GOLF RESIDENTIAL – PHASE 1 Dvojne vile GTH1, GTH2, GTH3, GTH4, GTH5, GTH6 i stambeni objekti GA5-A i GA5-B, na urbanističkoj parceli UP 57 koju čini kat. parc. br. 1043/72 i urbanističkoj parceli UP 58 koju čini kat. parc. br. 1043/73, KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Zapad“ (“Sl. list CG - opštinski propisi” br. 92/2020), Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 09-332/21-26/3 izdate 02.03.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; Elaborat parcelacije po DUP-u za urbanističke parcele broj 57 i 58, urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOS“ d.o.o. Podgorica iz marta 2023. godine ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat od 22.03.2023.god.; List nepokretnosti br. 732 -izvod, br. 121-919-3015/2023 od 15.03.2023. 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 obaveznost 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 Zapad“ („Sl. list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 92/2020), Opština Tivat, na UP 57 i UP 58 utvrđena je namjena - Golf vile - tip 3 - golf kuće u nizu i golf apartmani planirani kao objekti u nizu ili stambeni objekti sa više stambenih jedinica.

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata, a takođe se ostavlja mogućnost planiranja podruma. Površina smještajne jedinice u golf kućama u nizu i golf apartmanskim objektima tip 3 iznosi 100m² - 1700m². Predviđena maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže. Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 1.0m iznad nulte kote. Objekti parternog uređenja, kao i bilo koji drugi arhitektonski elementi uređenja terena (pergole, nadkrivene pasarele, terase na terenu, bazeni, prolazi i stepenista) oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smiju izlaziti izvan urbanističke parcele. Parkiranje vozila predvideti 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. Ukoliko to konfiguracija terena zahtijeva, garažni prostor i parking površine se mogu planirati integralno za više urbanističkih parcela. Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet. Dozvoljava se integralno prikazivanje i korišćenje parametara za grupu parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama. Ukoliko su pomenute parcele susjedne nije potrebno poštovati definisanu građevinsku liniju između istih. Objekti se mogu planirati do linije urbanističke parcele ili na manjoj distanci nego što je predstavljeno na grafičkim priložima, ukoliko za to postoji saglasnost susjeda. Ukoliko to uslovi nagiba terena na lokaciji zahtijevaju, pri obračunu urbanističkih parametara, dozvoljeno je povećanje površine pod objektom za 25% površine definisane u tabeli planiranih kapaciteta, uz obaveznu kaskadnu izgradnju, pri čemu se ukupna zadata bruto građevinska površina na UP ne mijenja.

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 pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosí, 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.

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovana je Golf Residential zona na UP 57 i UP 58 i ista predstavlja dio turističkog naselja Luštica Bay. Na dijelu urbanističke parcele UP 57 projektovane su 3 vile u nizu GTH1, GTH2 i GTH3 dok su na urbanističkoj parceli UP 58 projektovane 3 vile u nizu GTH4, GTH5, GTH6 i stambeni objekti GA5-A i GA5-B. Kolski pristup predmetnoj lokaciji je obezbijeđen preko servisne saobraćajnice GR6. Teren na kojem se nalaze objekti pruža se u pravcu sjeverozapad-jugoistok i u padu je, pri čemu je najviša tačka zadate parcele 186,50mnv, a najniža 163,50mnv.

Dvojne vile GTH1, GTH2, GTH3, GTH4, GTH5 i GTH6 su u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovane kao slobodnostojeći objekti u nizu, sa dvije stambene jedinice, spratnosti P+1. Stambeni objekat GA5-A je koncipiran kao zasebna cjelina u funkcionalnom i organizacionom smislu, sadrži stanovanje u suterenu i prizemlju. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti Su+P. Funkcijom objekta obezbijeđen je visok nivo komfora u stanovanju. Stambeni objekat GA5-B je koncipiran kao zasebna cjelima u funkcionalnom i organizacionom smislu, sadrži stanovanje u suterenu, prizemlju i na prvom spratu. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti Su+P+1. Projektovanje i oblikovanje objekata je rađeno u stilu moderne arhitekture uz upotrebu savremenih i tradicionalnih materijala. Projektovana su tri osnovna tipa spoljnih zidova: fasadni zidovi za završnom oblogom od silikatnog maltera u bojama Rofix 59080 i Rofix BOTTICINO, fasadni zidovi sa završnom obradom od kamena (Luštički kamen) i ukopani fasadni zidovi. Projektovana su dva osnovna tipa krovova: kosi dvovodni krov, sa konstrukcijom od kose armirano-betonske ploče, sa odgovarajućim izolaterskim slojevima i crijepom WEINERBERGER MEDITERAN PLUS ENGOBE TRICOLORE sa nagibom krova 22° odnosno 25° i ravan zeleni krov, sa konstrukcijom od armirano-betonske ploče sa odgovarajućim izolaterskim slojevima. Fasadna bravarija je predviđena od aluminijumskih profila. Spoljašnja i unutrašnja boja bravarije je Anthracit RAL7016. Propisani minimum zelenih površina na parceli iznosi 30%. Projektno rješenje predviđa procenat uređene ozelenjenosti od 24,59% i procenat sačuvane makije od 45,38% - Ukupno 69,97%. Zelene površine riješene su po principima parkovakog uređenja, sa popločanim stazama, platoima, mjestima za odmor, guvnima i dr. Pejzažno uređenje u okviru predmetne lokacije usklađeno je sa cjelokupnom šemom pejzažnog dizajna turističkog naselja Luštica Bay, u kom se pretežno koriste autohtone biljne vrste. Nagib terena ublažen je pažljivim tretiranjem parternog uređenja upotrebom odabranih biljnih vrsta i uvođenjem mikro ambijenata. U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti i obogaćivanja arhitektonskog izgleda objekata predviđeno je vertikalno ozelenjavanje, kao i ozelenjavanje terasa i ozelenjavanje ravnih zelenih krovnih površina.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju GOLF RESIDENTIAL – PHASE 1 Dvojne vile GTH1, GTH2, GTH3, GTH4, GTH5, GTH6 i stambeni objekti GA5-A i GA5-B, BRGP 5.271,80m², projektovanog od strane NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 57 koju čini kat. parc. br. 1043/72 i urbanističkoj parceli UP 58 koju čini kat. parc. br. 1043/73, u skladu sa smjernicama planskog dokumenta Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Zapad“ („Sl. list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 92/2020), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i

osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti - integralno - 0,22 (Planom zadato 0,40-0,50); indeks zauzetosti - integralno - 0,11 (planom zadato 0,14+25% - 0,16+25%); spratnosti objekata: P+1, Su+P+1 i Su+P (Planom zadato: 3 etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti br. 732 – izvod, KO Radovići od 15.03.2023. 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 geodetskih radova izrađenom od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOS“ d.o.o. Podgorica iz marta 2023. godine ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu br 121-919/23-751-upi, Područna jedinica Tivat od 22.03.2023.god. utvrđeno je da se dio kat. parc. br. 1043/1 parcelisao na kat. par. br. 1043/72 i 1043/73, na kojima je planirana izgradnja predmetnih objekata a koje su 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 dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju GOLF RESIDENTIAL - PHASE 1 Dvojne vile GTH1, GTH2, GTH3, GTH4, GTH5, GTH6 i stambeni objekti GA5-A i GA5-B, BRGP 5.271,80m², projektovanog od strane NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 57 koju čini kat. parc. br. 1043/72 i urbanističkoj parceli UP 58 koju čini kat. parc. br. 1043/73, K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Zapad“ („Sl. list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 92/2020), 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.arch.

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: 2023.05.30 12:41:25 +02'00'