



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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: 09-332/23-7897/2
Podgorica, 24.11.2023. godine

“ADRIATIC MARINAS” D.O.O.

TIVAT

Blaža Jovanovića br.1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR
Janko Odović



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
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: 09-332/23-7897/2
Podgorica, 24.11.2023. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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, 86/22, 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 „Adriatic Marinas“ d.o.o. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 11.10.2023. godine u 10:09:35 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene WR3, na urbanističkoj parceli UP 1-3, koju čini kat. parc. br. 965/18 i dio akvatorijuma, KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Sl. list CG - br. 57/19), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Adriatic Marinas“ d.o.o. Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene WR3, BRGP 6.790,00m², projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.10.2023. godine u 10:09:35 + 02'00', na urbanističkoj parceli UP 1-3, koju čini kat. parc. br. 965/18 i dio akvatorijuma, KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Sl. list CG - br. 57/19), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: max. izgrađenost 6.790,00m² (Planom zadato 7.154,00m²); max. zauzetost 1.428,00m² (planom zadato 1.455,00m²); spratnost objekta: Po+P+5 (Planom zadato: P+5) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-7897/1 od 11.10.2023. godine, ovom Mnistarstvu, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti obratilo se „Adriatic Marinas“ d.o.o. Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene WR3, na urbanističkoj parceli UP 1-3, koju čini kat. parc. br. 965/18 i dio akvatorijuma, KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Sl. list CG - br. 57/19), Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-332/22-6157/9 izdate 26.10.2022. godine izdate od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Glavni grad Podgorica; Elaborat parcelacije po DUP-u za kat. parcelu broj 965/18, urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOGRID“ d.o.o. Tivat, ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu dana 09.12.2022.godine; List nepokretnosti br. 2065 - izvod, br. 121-919-6192/2023 od 13.06.2023. godine za katastarsku parcelu broj 965/18 KO Tivat, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat; Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko – tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ – Tivat, zaključen dana 28.oktobra 2006. godine izmedju prodavca Vlade republike Crne Gore koju zastupa Milo Djukanović i kupca „Adriatic Marinas“ d.o.o. koju zastupa Peter Munk i Nicholas Bosanquet; Ugovor o korišćenju morskog dobra zaključen izmedju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 25.06.2007.godine; Aneks ugovora o korisćenju morskog dobra zaključen izmedju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 04.10.2011.godine, Aneks broj 2 ugovora o korišćenju morskog dobra zaključen izmedju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 20.12.2013.godine, Aneks broj 3 ugovora o korišćenju morskog dobra zaključen izmedju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 20.01.2015.godine, Aneks broj 4 ugovora o korišćenju morskog dobra zaključen izmedju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 30.12.2016.godine, Aneks broj 5 ugovora o korisćenju morskog dobra zaključen izmedju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 04.12.2018.godine, Aneks broj 6 ugovora o korišćenju morskog dobra zaključen izmedju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 22.01.2020.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, ovo Ministarstvo odlučilo 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.

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 Državne studije lokacije „Arsenal“ („Sl. list CG -“ br. 57/19), Opština Tivat, na UP 1-3 utvrđena je namjena – MN - mješovita namjena.

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata. Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama. Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BGP-a. Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BGP kompleksa. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na materijalizaciju, ne samo u smislu finalne ili fasadne obrade već u cjelini, a prema namjeni utvrđenoj ovim planom. Dozvoljeni su ravni krovovi, a naročito ukoliko se krovna površina koristi (npr. za sportsko-rekreativne aktivnosti, restoranska terasa, bazeni i sl.). Arhitektonsko oblikovanje objekata planiranih u okviru marine prilagoditi karakteru izgrađenih objekata u Porto Montenegro. S obzirom da se objekti nalaze u zoni mora posebnu pažnju posvetiti pravilnom dimenzionisanju i kapacitiranju objekata kako se ne bi formirali gabariti neprimjereni lokaciji.

Slobodne i zelene površine adekvatno urediti i povezati sa obalom. U okviru ove namjene predviđeni nivo ozelenjenosti za novoplanirane objekte je minimum 10 % na nivou urbanističke parcele. Na objektima je potrebno planirati krovno ozelenjavanje (dodatnih 20%) uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je objekat mješovite namjene, projektom razvijen kao stanovanje visoke kategorije – ekskluzivno stanovanje sa komercijalnim

prostorima u nivou prizemlja. Cjeline u sklopu objekta su: na prizemlju - lobi sa recepcijom, poslovni prostori koji aktiviraju ulični front i prateći MEP sadržaji; **5 stambenih etaža sa 25 stambenih jedinica**, zajednički bazen sa sunčalištem na 1. spratu i prateći MEP sadržaji; ostave u nivou podruma sa toplom vezom između objekta WR3 i garaže u objektu Synchro Hotela na UP1-17. Na južnoj i istočnoj strani prizemlja je planiran natkriveni pasaž sa kolonadom fasadnih stubova. Ona naglašava ulični front i služi kao zaštita od sunca za pješake. Svaka od stambenih etaža iznad prizemlja se sastoji od kombinacije jednosobnih, dvosobnih i trosobnih stanova, tj. četvorosobnog penthouse apartmana na poslednjoj etaži. Svaki od stanova ima terasu ili balkon, a oni na poslednjoj etaži imaju i privatnu krovnu terasu sa bazenom. Dio krovne površine je namijenjen tehničkim sadržajima i smještaju opreme koji su obloženi metalnim žaluzinama sa akustičnim svojstvima, koje korespondiraju sa ostatkom fasade i elemenata „superstrukture“. Ovi sadržaji nisu natkriveni.

Kroz 5 dizajn principa je pojašnjeno da se projektom Synchro Yards nastoji napraviti sinergija tradicionalnih i savremenih arhitektonskih elemenata, održivog dizajna u istorijski bogatom nautičkom kontekstu. Koncept je zasnovan na integraciji i gradativnom provlačenju „bakarne niti“ koja uvezuje cijelo naselje. Objekat WR3 pripada kategoriji 2, dominantnost „bakarne niti“ gradativno opada i izbalansirana je uvođenjem kamena na nivoima iznad prizemlja. Namjera je kontekstualizovati ovaj objekat primjenom lokalnog i teraco kamena, ali i samom formom. Na fasadama su inkorporirani već prepoznatljivi arhitektonski elementi ovog kompleksa - portali prisutni na susjednim objektima i Lido bazenu, kao i niz nautičkih, tematskih motiva (metalni elementi, deking i sl). Objekat se na poslednjoj etaži povlači u odnosu na obim etaža ispod kako bi se na najbolji način iskoristile prostrane terase i vizure iz većih stambenih jedinica na vrhu. Veliki fasadni otvori maksimiziraju prodor dnevne svjetlosti. Na fasadi su predviđene ologe u „grebenom“ finišu, teraco na obodnim djelovima fasade, žaluzine od eloksiranog aluminijuma, bakarni ramovi, lokalni kamen u zoni prizemlja, bakarni finiš u zoni ispune, bakarni finiš fasadne bravarije sa ispunom, zeleni zid i staklene ograde.

Uz objekat planirane su obodne žardinjere sa padajućim zelenilom koje bi dodatno naglasile fasadu objekta, dok su na privatnim terasama predviđene žardinjere sa zelenilom kako bi se ostvarila ambijetalna dekorativnost i privatnost korisnika. Na petom spratu i krovu je planirano korištenje sistema ekstenzivnog zelenila po obodu terasa, dok se na sunčalištima bazena mogu inkorporirati aromatično i začinsko bilje, patuljaste plame i cvjetajuće žbunasto bilje koje bi obogatilo pejzaž krova. Na nivou prizemne etaže ostvaren je procenat zelenih površina 11,9% dok je na krovu i terasama ostvareno dodatnih 27,4% zelenih površina. Ostvareni broj parking mjesta je 49.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, ovaj Direktorat konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene WR3, BRGP 6.790,00m², projektovan od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 1-3, koju čini kat. parc. br. 965/18 i dio akvatorijuma, u skladu sa smjericama planskog dokumenta Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Sl. list CG -“ br. 57/19), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: max. izgrađenost 6.790,00m² (Planom zadato 7.154,00m²); max. zauzetost 1.428,00m² (planom zadato 1.455,00m²); spratnost objekta: Po+P+5 (Planom zadato: P+5), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti br. 2065 – izvod, KO Tivat od 13.06.2023. godine utvrđeno je da je katastarska parcela broj 965/18 KO Tivat u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Ugovorom o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko – tehničko remontnog zavoda „Sava Kovacevic“ – Tivat, zaključen dana 28.oktobra 2006. godine između prodavca Vlade republike Crne Gore koju zastupa Milo Djukanović i kupca „Adriatic Marinas“ d.o.o. koju zastupa Peter Munk i Nicholas Bosanquet, odobreno je pravo korišćenja za period od 90 godina u korist Adriatic Marinas d.o.o. Tivat. Uvidom u List nepokretnosti 2065 - izvod u Podacima o teretima i ograničenjima utvrđena je kao zabilježba pravo korišćenja za period od 90 godina u korist Adriatic Marinas d.o.o. Tivat čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora shodno članu 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo Ministarstvo je našlo da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Adriatic Marinas“ d.o.o. Tivat, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene WR3, BRGP 6.790,00m², projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 1-3, koju čini kat. parc. br. 965/18 i dio akvatorijuma, K.O. Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ (”Sl. list CG -“ br. 57/19), 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.



MINISTAR
Janko Odović