



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: 09-332/23-5233/2

Datum: 17.07.2023.godine

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD TIVAT

TIVAT

Novo Naselje bb, Radovići

Aktom broj 09-332/23-5233/1 od 27.06.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „LUŠTICA DEVELOPMENT“ a.d. iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 27.06.2023. godine u 10:43:32 + 02'00', za izgradnju GOLF RESIDENTIAL – stambeni objekti GA4-A i GA4-B, na UP 57 i UP 58, na katastarskim parcelama broj 1043/72 i 1043/73 KO Radovići, u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a “Donji Radovići Zapad” (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.92/2020), Opština Tivat.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:

U tekstualnom dijelu predmetnog planskog dokumenta navodi se da 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. Uvidom u Idejno rješenje predmetnog objekta konstatovano je da je indeks zauzetosti uvećan za 25% ali objekat nije projektovan kao kaskadni te je neophodno isto uskladiti sa smjernicama iz plana.

Nadalje, oblikovanje objekata treba uskladiti sa principima tradicionalne arhitekture u dijelu krovne fasade. Arhitektonske volumene objekata istaknute kroz prvi, drugi i treći plan naglasiti i u visinama, u dijelu ravnog i kosog krova objekata.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.