



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: 01-660/4
Podgorica, 10.06.2021. godine

„EMPRESA MIMOZA“ DOO TIVAT

TIVAT
Palih boraca br. 19B

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Obradio/la:
Nataša Pavićević, dipl. pravnik

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-660/4
Podgorica, 10.06.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5. ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „EMPRESA MIMOZA“, D.O.O. Tivat za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju Kondo Hotela „Mimoza“, sa 5* na urbanističkim parcelama UP br. 117 i 118, na katastarskim parcelama, br. 3384 i 3385 sve K.O.Tivat u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tivat – Centar“, u Tivtu („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 21/18), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

1. Mijenja se rješenje, UPlo broj: 1602-360-up-45/1 od 13.11.2019.godine i „EMPRESA MIMOZA“ D.O.O. Tivat, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju Kondo Hotela „Mimoza“, sa 5* na urbanističkim parcelama UP br. 117 i 118, na katastarskim parcelama, br. 3384 i 3385 sve K.O.Tivat u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tivat – Centar“, u Tivtu („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 21/18), Opština Tivat, sa bruto građevinskom površinom objekta 6389 m² i ostvarenim urbanističkim parametrima : indeks zauzetosti 0,43 (planirani) – ostvareni 0,39, indeks izgrađenosti 1,38 (planirani), spratnost : P+2+Pk (planirani) – ostvareni: 3 Po+P+2+Pk i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.
2. Rješenje, broj: 101-2537/2 od 01.12.2017.godine, izdato od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta se stavlja van snage.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 01-660/3 od 06.05.2021.godine „EMPRESA MIMOZA“ D.O.O. Tivat, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju Kondo Hotela „Mimoza“, sa 5* na urbanističkim parcelama UP br. 117 i 118, na katastarskim parcelama, br. 3384 i 3385 sve K.O.Tivat u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tivat – Centar“, u Tivtu („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 21/18), Opština Tivat, sa bruto građevinskom površinom objekta 6389 m² i ostvarenim urbanističkim parametrima : indeks zauzetosti 0,43 (planirani) – ostvareni 0,39, indeks izgrađenosti 1,38 (planirani), spratnost : P+2+Pk (planirani) – ostvareni: 3 Po+P+2+Pk i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju :Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta –hotela na lokaciji urbanističkih parcela : UP 117 i UP 118 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tivat – Centar“, u Tivtu, izdati od strane ovog ministarstva – Direktorat za građevinarstvo, broj: 05-1840/9 od 10.11.2015.godine; Rješenje Glavnog državnog arhitekta Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. 101-2537/2 od 01.12.2017.godine ; Izjavu odgovornog inženjera arhitekture, datu od strane „AIM STUDIO“, D.O.O.Podgorica; Izjavu licenciranog geodetskog privrednog društva „Geos“

D.O.O.Podgorica o tačnoj lokaciji planiranog objekta; Prijavu građenja objekta urbanističko-građevinskoj inspekciji, br. 107/4-3268/1, od 05.10.2018. godine i Prijavu za izmjenu revidovanog glavnog projekta uslijed drugih okolnosti, br. 107/4-3268/4 od 24.08.2020. godine.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 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 objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta za rekonstrukciju objekta na urbanističkim parcelama UP 117 i UP 118, koju čine katastarske parcele 3384 i 3385 K.O. Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tivat - centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 21/18), Opština Tivat, utvrđena je namjena površina i distribucija sadržaja – poslovanje u funkciji turizma.

Planom je predviđena rekonstrukcija objekta hotela u vidu nadgradnje 1.600,00 m². Predmetne dogradnje i nadgradnje svojim gabaritom, volumenom i materijalizacijom moraju biti u skladu sa arhitekturom postojećeg objekta i ambijenta. Za ove objekte predviđeno je zadržavanje postojeće namjene. Ukoliko se Investitor odluči postojeći objekat se može srušiti i izgraditi novi po uslovima za planirane objekte.

Date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi. Kote prizemlja objekata mogu biti uzdignute u odnosu na kotu trotoara do max 15 cm. Svijetla visina prizemlja maksimalno 4,00 m. Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom i potrebama korisnika prostora. Parking prostore obezbijediti u okviru objekta ili na parceli. Namjena privredno poslovanje obuhvata sadržaje kao što su: kancelarijski prostor, trgovina, ugostiteljstvo, poslovni apartmani u funkciji turizma i sl.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama. Zbog specifičnosti uslova terena (nadmorska visina, visok nivo podzemnih voda) spratnost objekata data je bez podzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost dozvoljavanja podzemnih etaža. Konstatovano je da na prostoru Plana ovakvi slučajevi neće biti česti, te se suterenska etaža ne uzima u obračun prilikom računanja

indeksa izgrađenosti. Namjena suterenske etaže je u funkciji osnovnog objekta (servisne prostorije, garaže, magacinski prostori i sl.).

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetnu urbanističku parcelu UP 117 i UP 118 predviđaju sledeće parametre: bruto razvijena građevinska površina BRGP=6.389,00 m², indeks zauzetosti 0,43, indeks izgrađenosti 1,38, spratnost odnosno visina objekata P+2+Pk.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju, propisano je da je arhitektonske volumene objekata potrebno 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. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije objekta – Hotel Mimoza, projektovano od strane „AIM STUDIO“ 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 razvijena građevinska površina BRGP=6,389.00 m², indeks zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,43), indeks izgrađenosti 1,38 (planom zadato 1,38), spratnost objekata 3Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću izgradnje suterenskih etaža), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, shodno važećem planskom dokumentu – Detaljni urbanistički plan „Tivat –centar „ i urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tivat - centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 21/18), Opština Tivat.

Uvidom u List nepokretnosti 3409 – prepis broj: 121-919-460/2021 izdat 07.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 3384 i 3385 K.O. Tivat u svojini „EMPRESA MIMOZA“ d.o.o. Tivat u obimu prava 1/1.

U spisima predmeta ima Ovlašćenje dato od strane „ Mimoza Group „ za pravno lice „ Empresa Mimoza „ D.O.O.Tivat.

Saglasno izloženom, a na osnovu uvida u katastarsku evidenciju za opisanu lokaciju na kojoj se planira rekonstrukcija objekta – Hotel Mimoza, utvrđena je legitimacija investitora, shodno citiranim listovima nepokretnosti u smislu člana 91. stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Shodno članu 98 st.1. 2, 4 i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je propisano da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1. ovog člana, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu građenja sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje ukoliko se izmjena iz stava 1. ovog člana zakona odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja, ovo ministarstvo nalazi da su se u predmetnoj stvari stekli uslovi za primjenu citanog člana 98. stav 5. Zakona, budući da je imenovani podnio nadležnom inspekcijskom organu Prijavu za izmjenu revidovanog glavnog projekta uslijed drugih okolnosti, br. 107/4-3268/4 od 24.08. 2020. godine u kojoj je obrazloženo da u slučaju da se navedena izmjena odnosi na usitnjavanjem i povećanjem broja smještajnih jedinica u okviru istig gabarita objekta i na zahtjev izvođača grubih građevinsko-zanataskih radova za promjenom metodologije izvođenja radova na konstrukciji u cilju poboljšanja tehničkih detalja a u svemu u skladu sa citiranim članom 98. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je s pozivom na član 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a u vezi člana 87. stav 5. tač.1. ovog Zakona, našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „EMPRESA MIMOZA“ d.o.o. Tivat na idejno arhitektonsko rekonstrukcije objekta – Hotel Mimoza, projektovanog od strane „AIM STUDIO“ d.o.o. iz Podgorice na katastarskim parcelama 3384 i 3385 K.O. Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tivat - centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 21/18), 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), prema čemu i odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

U stavu 2. dispozitiva ovog rješenja stekli su se uslovi za donošenjem odluke da se rješenje, broj: 101-2537/2 od 01.12.2017. godine, izdato od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta stavi van snage, jer čini povredu pravila upravnog postupka budući da u istoj upravnoj stvari ne može biti odlučeno dva puta.

Saglasno izloženom, riješeno 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

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Obradio/la:
Nataša Pavićević, dipl. pravnik