



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-5829/2
Podgorica, 29.04.2024. godine

LUŠTICA DEVELOPMENT AD

TIVAT

Radovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-5829/2
Podgorica, 29.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, 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, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu, podnosioca LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.04.2024. godine u 11:39:05 +02'00', za izgradnju stambenih objekata – mješovita namjena 14-1, 14-2, 14-3, 14-4, 14-5, 14-6 i 14-7, na UP14, koja je formirana od k.p. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Izmjena i dopuna – „Donji Radovići centar“ („Službeni list CG“ br. 93/20), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.04.2024. godine u 11:39:05 +02'00', za izgradnju stambenih objekata – mješovita namjena 14-1, 14-2, 14-3, 14-4, 14-5, 14-6 i 14-7, na UP14, koja je formirana od k.p. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Izmjena i dopuna – „Donji Radovići centar“ („Službeni list CG“ br. 93/20), Opština Tivat ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekata 14-1, 14-2, 14-3, 14-4, 14-5, 14-6 i 14-7 – 9.149,86m² (planom zadato 9.150,00m² nadzemnih etaža); ukupne površine pod objektima 14-1, 14-2, 14-3, 14-4, 14-5, 14-6 i 14-7 – 2.636,46 m² (planom zadato 2.945,00m² površine pod objektom); ostvareni indeks zauzetosti 0,358 (zadato 0,40), ostvareni indeks izgrađenosti 1,24 (planom zadato 1,24) spratnosti za objekat 14-1 - Po+P+3, za objekat 14-2 - 2Po+P+3, za objekat 14-3 - 2Po+P+2, za objekat 14-4 - Po+P+2, za objekat 14-5 - 2Po+P+3, za objekat 14-6 - 3Po+P+3, za objekat 14-7 - Po+P+3, (planom zadato 4 etaže, sa mogućnošću planiranja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-5829/1 od 18.04.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.04.2024. godine u 11:39:05 +02'00', za izgradnju stambenih objekata - mješovita namjena 14-1, 14-2, 14-3, 14-4, 14-5, 14-6 i 14-7, na dijelu UP14, koja je formirana od k.p. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Izmjena i dopuna – „Donji Radovići centar“ („Službeni list CG“ br. 93/20), Opština Tivat.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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: smjericama 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 smjericama 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/20-373/1 izdate 02.03.2020.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; List nepokretnosti br.732 KO Radovići- prepis br.121-919-3437/2024 od 12.04.2024.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PU Tivat, za kat.parcelu br.1043/66 KO Radovići; Odluku Vlade od 05.06.2008.godine; Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine;

Rješenje o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta mješovite namjene na UP 14 KO Radovići, br. UP/I-05- 627/2020 od 25.05.2021. godine; Elaborat parcelacije ovjeren 08.12.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu; 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.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, na UP14 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.

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 prilogima 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 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 su na urbanističkoj parceli broj 14 projektovani su objekti mješovite namjene - stambeni objekti: Faza 1 - Iskopi; Faza 2 - Podzemne etaže; Faza 3 - Objekat 14-1; Faza 4 - Objekat 14-2; Faza 5 - Objekat 14-3; Faza 6 - Objekat

14-4; Faza 7 - Objekat 14-5; Faza 8 - Objekat 14-6; Faza 9 - Objekat 14-7, dok Fazi 2 pripadaju podzemne etaže svih objekata dok su nadzemni djelovi podijeljeni na zasebne faze. Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja objekata sledeće spratnosti:

- Stambeni objekat 14-1: Po+P+3
- Stambeni objekat 14-2: 2Po+P+3
- Stambeni objekat 14-3: 2Po+P+2
- Stambeni objekat 14-4: Po+P+2
- Stambeni objekat 14-5: 2Po+P+3
- Stambeni objekat 14-6: 3Po+P+3
- Stambeni objekat 14-7: Po+P+3

Zbog velike površine parcele i potrebe za velikim kapacitetom podzemnih etaža, na parceli je predviđeno više saobraćajnih priključaka. Sa istočne strane- ulice UVR5, ispod objekta 14-4, predviđen je ulaz u garažu na nivo 99.70m. Ova podrumaska etaža, predviđena isključivo za garažiranje, nalazi se ispod objekata 14-4, 14-3 i uređenja terena. Sa objektima 14-6 i 14-7 vezana je toplom vezom (stepenište i lift). Sa istočne ulice- ulice UVR5, ispod objekta 14-7, predviđen je ulaz u garažu na nivo 103.00. Ova podrumaska etaža, predviđena je isključivo za garažiranje stanara objekta 14-7. Povezana je toplom vezom (stepenište i lift) sa podzemnom etažom 14-P koja je na etaži niže, na koti 99.70. Sa sjeverne ulice - ulice UVR2, predviđena su dva ulaza u garažu. Jedan ulaz je između objekata 14-1 i 14-3, gdje se pristupa garaži ispod objekta 14-2, a toplom vezom je povezana sa objektom 14-5 u dijelu podzemne etaže 14-P, koja se nalazi ispod uređenja terena i bazena. Drugi ulaz sa sjeverne ulice, nalazi se na mjestu između objekata 14-3 i 14-4, i kota ove etaže iznosi 103.00.

Cjelokupni pristup arhitektonskom dizajnu Luštica Bay baziran je na prirodnom karakteru lokaliteta, blizini mora, arhitektonskom i kulturnom naslijeđu regije. Koncipiran je tako da postigne visoke standarde dizajna za mješovitu namjenu i luksuzno odmaralište sa ugostiteljstvom za najsofisticiranije klijente. Oblikovnost predmetnih objekata, uslovljena smjernicama iz planskog dokumenta, željama investitora i ambijentalnom sredinom, uklapa se u prostor postojećeg i novog naselja. Prepoznatljivi elementi (škure, krovovi i sl) i materijali (boja fasada, kamen, crijep i sl) sa Lušićkog naselja primijenjeni su i na ovim objektima. Arhitektura objekata je predviđena u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i tradicionalnom pristupu organizacije spoljnog i unutrašnjeg prostora, i tradicionalne estetike, karakteristične za područje Bokokotorskog zaliva. Jedan od koncepta oblikovanja objekata je i upotreba lokalnog materijala i boja karakterističnih za mediteransko područje. Predviđeno je akcentovanje određenih dijelova objekata (prizemlja ili lođa itd) oblaganjem kamenim pločama. Završni malteri - boje za termoizolacione fasade su preuzete iz palete koju investitor koristi u okviru cijelog naselja, a koje su takođe karakterističnog kolorita lokalne tradicionalne arhitekture. Zasjenčenja fasadnih otvora predstavljaju kombinaciju tradicionalnih elemenata škura i pergola. U slučaju kada radi estetskog izgleda fasade otvor nema ni jedno ni drugo, zasjenčenje se rješava uvođenjem roletni.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji, osnovnim urbanističkim parametrima i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.732 KO Radovići- prepis br.121-919-3437/2024 od 12.04.2024.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat, utvrđeno je da je kat.parcela br.1043/66 KO Radovići, u svojini Države 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 Tivat odobreno je 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 Developmet Ad Tivat na period od 90 godina, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 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.

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 rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.04.2024. godine u 11:39:05 +02'00', za izgradnju stambenih objekata - mješovita namjena 14-1, 14-2, 14-3, 14-4, 14-5, 14-6 i 14-7, na UP14, koja je formirana od k.p. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Izmjena i dopuna –„Donji Radovići centar“ ("Službeni list CG" br. 93/20), Opština Tivat u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj 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.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik