



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: 09-332/22-5715/2
Podgorica, 09.09.2022. godine

LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat

TIVAT
Radovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-5715/2
Podgorica, 09.09.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, 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), 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 AD Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa poslovnim sadržajima 3A-1,2 (faze 3,4,5), uređenje trga (faza 6) koji se nalaze na urbanističkoj parceli broj 3, koja je formirana od k.p. br. 1043/7 KO Radovići; stambenog objekta 7A1 (faze 9 i 10), stambenog objekta 7A3 (faze 9 i 11), stambenog objekta 7A2 (faza 8) i stambenog objekta 7A4 (faza 7) koji se nalaze na urbanističkoj parceli broj 10, koja je formirana od k.p. br. 1043/34 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa poslovnim sadržajima 3A-1,2 (faze 3,4,5), uređenje trga (faza 6) koji se nalaze na urbanističkoj parceli broj 3, koja je formirana od k.p. br. 1043/7 KO Radovići; stambenog objekta 7A1 (faze 9 i 10), stambenog objekta 7A3 (faze 9 i 11), stambenog objekta 7A2 (faza 8) i stambenog objekta 7A4 (faza 7) koji se nalaze na urbanističkoj parceli broj 10, koja je formirana od k.p. br. 1043/34 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i sljedećih osnovnih urbanističkih parametara:

- *Objekat 3A-1,2* koji se nalazi na UP3: bruto razvijene građevinske površine - 3460,27m², bruto građevinske površine pod objektom – 952,72 m², bruto građevinske površine podzemnih etaža – 959,58m², spratnost objekta – Po+S+P+2 (planom zadato 4 etaže),
- *Objekti 7A1, 7A2, 7A3 i 7A4* koji se nalaze na UP 10: ukupne bruto razvijene građevinske površine svih objekata – 5488.09m², ukupne bruto građevinske površine pod objektima – 1725,48 m², ukupne bruto građevinske površine podzemnih etaža – 2887,78m², spratnost objekta 7A1 – 2Po+P+3, spratnost objekta 7A2 – P+2, spratnost objekta 7A3 – 2Po+P+2, spratnost objekta 7A4 – P+3, (planom zadato 5 etaža).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-5751/1 od 29.07.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratila se LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa poslovnim sadržajima 3A-1,2 (faze 3,4,5), uređenje trga (faza 6) koji se nalaze na urbanističkoj parceli broj 3, koja je formirana od k.p. br. 1043/7 KO Radovići; stambenog objekta 7A1 (faze 9 i 10), stambenog objekta 7A3 (faze 9 i 11), stambenog objekta 7A2 (faza 8) i stambenog objekta 7A4 (faza 7) koji se nalaze na urbanističkoj parceli broj 10, koja je formirana od k.p. br. 1043/34 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i sljedećih osnovnih urbanističkih parametara:

- *Objekat 3A-1,2* koji se nalazi na UP3: bruto razvijene građevinske površine - 3460,27m², bruto građevinske površine pod objektom – 952,72m², bruto građevinske površine podzemnih etaža – 959,58m², spratnost objekta – Po+S+P+2 (planom zadato 4 etaže),
- *Objekti 7A1, 7A2, 7A3 i 7A4* koji se nalaze na UP 10: bruto razvijene građevinske površine – 5397.92m², bruto građevinske površine pod objektom – 1687,53 m², bruto građevinske površine podzemnih etaža – 2700,97m², spratnost objekta 7A1 – 2Po+P+3, spratnost objekta 7A2 – P+2, spratnost objekta 7A3 – 2Po+P+2, spratnost objekta 7A4 – P+3, (planom zadato 5 etaža).

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/20-280/12-20 izdate 22.04.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; Urbanističko-tehničke uslove broj: 0702-332/20-374/9 izdate 07.12.2020. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; Elaborat parcelacije po DUP-u izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „Etalon Geo Office“ d.o.o. Podgorica, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat br. 121-917/21-359-DJ od 17.05.2021. godine; Elaborat parcelacije po DUP-u izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat br. 121-917/22-292-DJ od 24.05.2022. godine; List nepokretnosti br. 732 KO Radovići od 05.05.2022. godine za kat. parcelu broj 1043/1 KO Radovići, Opština 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 ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 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 objektata 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, na UP3 i UP10 utvrđena je namjena parcele – mješovita namjena.

U poglavlju **5.4.3. Pravila za MN – površine mješovite namjene**, dozvoljeno je integralno prikazivanje i korišćenje parametara za grupu parcela. Budući da je navedenom odrednicom data mogućnost sveobuhvatnog odnosno cjelovitog prikazivanja više parcela kojima bi se dobila nova jedinstvena površina, i za koju bi se odredili novi kapaciteti saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama, u predmetnom idejnom rješenju UP3 i UP10 su prikazane kao jedinstvena površina. Urbanistički parametri koji su prešli maksimalne vrijednosti iz UT uslova za UP3 pravdani su integralnim prikazivanjem urbanističkih parametara za parcele UP3 i UP10.

Urbanistička parcela broj 3 se sastoji od katastarske parcele 1043/7, KO Radovići, opština Tivat. Ona sadrži objekte 2A1, 2A2 koji su u izgradnji (faze 1 i 2 izgradnje na UP3-nisu predmet ove tehničke dokumentacije, već imaju saglasnost na idejno rješenje, revidovani glavni projekat i prijavu građenja); objekat 3A-1,2, kao i uređenje terena-trg. Imajući u vidu da na parceli UP3 već postoje objekti u izgradnji (objekti 2A1 i 2A2), njihovi kapaciteti obračunati su u okviru tabela parametara kako bi se sagledao ukupan iskorišćeni kapacitet na parcelama.

Imajući u vidu činjenicu da se prema DUP-u daje mogućnost za integralno prikazivanje i korišćenje parametara za grupu parcela, parametri su zadovoljeni tako što se nedostatak ozelenjenosti dodao na parceli UP10, i višak kvadrature oduzeo sa parcele UP10. Zaključak je da su ukupna kvadratura izgrađenosti i zauzetosti, maksimalni broj smještajnih jedinica kao i minimalni procenat ozelenjenosti, predviđeni DUP-om za UP3 i UP10 – zadovoljeni.

Za objekte 3A-1,2 na UP3 i 7A1, 7A2, 7A3, 7A4 na UP10 je ispoštovana propisana građevinska linija.

Za predmetnu lokaciju planirana je fazna gradnja za i to po sledećem rasporedu:

- FAZA 1 - Stambeni objekat sa poslovnim sadržajima 2A1 (objekat je već u izgradnji, nije predmet ove teh. dokumentacije)
- FAZA 2 - Stambeni objekat sa poslovnim sadržajima 2A2 (objekat je već u izgradnji, nije predmet ove teh. dokumentacije)
- FAZE 3, 4, 5 - Stambeni objekat sa poslovnim sadržajima 3A-1,2
- FAZA 6 - Uređenje terena- trg
- FAZA 7 – Stambeni objekat 7A4
- FAZA 8 - Stambeni objekat 7A2
- FAZA 9 – Podrumske etaže 7A1 i 7A3

- FAZA 10 - Stambeni objekat 7A1
- FAZA 11 - Stambeni objekat 7A3

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. 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. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi, 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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa poslovnim sadržajima 3A-1,2 (faze 3,4,5), uređenje trga (faza 6) koji se nalaze na urbanističkoj parceli broj 3, koja je formirana od k.p. br. 1043/7 KO Radovići; stambenog objekta 7A1 (faze 9 i 10), stambenog objekta 7A3 (faze 9 i 11), stambenog objekta 7A2 (faza 8) i stambenog objekta 7A4 (faza 7) koji se nalaze na urbanističkoj parceli broj 10, koja je formirana od k.p. br. 1043/34 KO Radovići, projektovano od strane „ENFORMA” d.o.o. iz Kotora, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji, obezbijeden kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama i ispoštovani osnovni urbanistički parametri:

- Objekat 3A-1,2 koji se nalazi na UP3: bruto razvijene građevinske površine - $3460,27\text{m}^2$, bruto građevinske površine pod objektom - $952,72\text{m}^2$, bruto građevinske površine podzemnih etaža - $959,58\text{m}^2$, spratnost objekta - Po+S+P+2 (planom zadato 4 etaže),
- Objekti 7A1, 7A2, 7A3 i 7A4 koji se nalaze na UP 10: bruto razvijene građevinske površine - $5488,09\text{m}^2$, bruto građevinske površine pod objektom - $1725,48\text{m}^2$, bruto građevinske površine podzemnih etaža - $2700,97\text{m}^2$, spratnost objekta 7A1 - 2Po+P+3, spratnost objekta 7A2 - P+2, spratnost objekta 7A3 - 2Po+P+2, spratnost objekta 7A4 - P+3, (planom zadato 5 etaža).

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br. 732 KO Radovići od 05.05.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1043/1 KO Radovići, Opština Tivat, 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, 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.

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 arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor, za izgradnju stambenog objekta sa poslovnim sadržajima 3A-1,2 (faze 3,4,5), uređenje trga (faza 6) koji se nalaze na urbanističkoj parceli broj 3, koja je formirana od k.p. br. 1043/7 KO Radovići; stambenog objekta 7A1 (faze 9 i 10), stambenog objekta 7A3 (faze 9 i 11), stambenog objekta 7A2 (faza 8) i stambenog objekta 7A4 (faza 7) koji se nalaze na urbanističkoj parceli broj 10, koja je formirana od k.p. br. 1043/34 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), 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).

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

[Handwritten signature of Mirko Žižić]