



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: 09-332/23-4513/4
Podgorica, 01.08.2023. godine

“LUŠTICA DEVELOPMENT” AD

TIVAT

Novo Naselje bb, Radovići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.08.01 10:20:42 +02'00'



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: 09-332/23-4513/4
Podgorica, 01.08.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj 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 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „LUŠTICA DEVELOPMENT” a.d. iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „I&S TEAM” d.o.o. Tivat, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2023. godine u 13:08:34 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 25 i UP 26, na katastarskim parcelama 1043/58, 1043/59, 1043/60 i 1043/61 KO Radovići, u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a “Donji Radovići Centar” (“Službeni list CG”-opštinski propisi br.93/20), Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „LUŠTICA DEVELOPMENT” a.d. iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „I&S TEAM” d.o.o. Tivat, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2023. godine u 13:08:34 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 25 i UP 26, na katastarskim parcelama 1043/58, 1043/59, 1043/60 i 1043/61 KO Radovići, u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a “Donji Radovići Centar” (“Službeni list CG”-opštinski propisi br.93/20), Opština Tivat.

Obrazloženje

Aktom broj 09-332/23-4513/1 od 01.06.2023.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „LUŠTICA DEVELOPMENT” a.d. iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „I&S TEAM” d.o.o. Tivat, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2023. godine u 13:08:34 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 25 i UP 26, na katastarskim parcelama 1043/58, 1043/59, 1043/60 i 1043/61 KO Radovići, u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a “Donji Radovići Centar” (“Službeni list CG”-opštinski propisi br.93/20), Opština Tivat.

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

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 i 86/22), 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.

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

U poglavlju 6.6.3. *Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje - Opšti uslovi za pejzažno uređenje* predmetnog planskog dokumenta Izmjene i dopune DUP-a "Donji Radovići Centar" propisano je da je u toku izrade projektne dokumentacije obavezna prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (kako autohtonog, tako egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Uvidom u Idejno rješenje predmetnog objekta konstatovano je da isto ne sadrži gore navedenu analizu urađenu od strane pejzažnog arhitekta.

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.

Nadalje, poglavljem 5.2. *Regulacija i nivelacija* definisano je da je suteran nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta. **Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.** Uvidom u Idejno rješenje predmetnog objekta konstatovano je da je etaža suterena otvorena sa sve tri strane u punoj spratnoj visini i da ne ispunjava uslove suterena.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja - presjeke, fasade, 3D prikaze, konstatovano je da je na krovnoj terasi zadržan dio objekta – krovna kućica koja nema omogućen funkcionalni pristup a čija je namjena isključivo estetskog karaktera. Isto je bilo neophodno ukloniti.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-4513/2 od 06.07.2023.godine - dokaz povratnica broj 09-332/23-4513/2 od 07.07.2023.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 11.07.2023.godine.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S' tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj: 09-332/23-4513/3 od 26.07.2023.godine. Nakon izvršenog uvida u priloženu dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „I&S TEAM“ d.o.o. Tivat, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 18.07.2023. godine u 12:36:55 + 02'00', ovo Ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je, shodno citiranom članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 06.07.2023. godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevovic,
cn=Vladan Stevovic
Date: 2023.08.01 10:19:55 +02'00'