



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: 05-332/24-4703/2
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 Pavićević, dipl.pravnik

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: 05-332/24-4703/2
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 na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.03.2024. godine u 12:20:03 +01'00', za izgradnju stambenih objekata - stanovanje male gustine (SMG) - Faza 1 - H1; Faza 2-H2; Faza 3-H3; Faza 4-H4; Faza 5-Uređenje terena na dijelu UP70, na dijelu k.p. 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), 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 26.03.2024. godine u 12:20:03 +01'00', za izgradnju stambenih objekata - stanovanje male gustine (SMG) - Faza 1 - H1; Faza 2-H2; Faza 3-H3; Faza 4-H4; Faza 5-Uređenje terena na dijelu UP70, na dijelu k.p. 1043/86 KO Radovići, po Elaboratu parcelacije po DUP-u, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „Geogrid“ Doo Tivat, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat od 31.03.2023.godine u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), Opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža svih objekata – 4.641,90m² (planom zadato 8.028,00 m² nadzemnih etaža); ukupne površine pod svim objektima – 1.783,00m² (planom zadato 3.011,00m² površine pod objektom); ostvareni indeks zauzetosti 0,10 (planom zadato 0,17), ostvareni indeks izgrađenosti 0,25 (planom zadato 0,44) spratnosti Po+Su+P+1 (planom zadato 3 etaže) - 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: 05-332/24-4703/1 od 27.03.2024.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. na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.03.2024. godine u 12:20:03 +01'00', za izgradnju stambenih objekata - stanovanje male gustine (SMG) - Faza 1 - H1; Faza 2-H2; Faza 3-H3; Faza 4-H4; Faza 5-Uređenje terena na dijelu UP70, na dijelu k.p. 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), 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: 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.

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: 08-332/23-4175/9 izdate 10.07.2023.godine od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.732 KO Radovići- prepis br.121-919-775/2024 od 06.02.2024.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat, za

kat.parcelu br.1043/1 KO Radovići; Odluku Vlade od 05.06.2008.godine; Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine; Elaborat parcelacije po DUP-u, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „Geogrid“ Doo Tivat, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat od 31.03.2023.godine; 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 „Golf i Donji Radovići Zapad“ (“Službeni list CG” br. 92/20), Opština Tivat, na UP70 utvrđena je namjena stanovanje male gustine.

U poglavlju 5.4.1. Opšti uslovi za izgradnju, tekstualnog dijela plana, navedeno je da arhitektonsko oblikovanje objekata mora da se prilagodi 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 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 krovnih ravni je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnicama i krovnim baštama.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.03.2024. godine u 12:20:03 +01'00', za izgradnju stambenih objekata - stanovanje male gustine (SMG) - Faza 1 - H1; Faza 2-H2; Faza 3-H3; Faza 4-H4; Faza 5-Uređenje terena na dijelu UP70, na dijelu k.p. 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), Opština Tivat, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

Idejnim rješenjem na UP70 projektovana su 4 stambena objekta: H1 (faza1), H2 (faza2), H3 (faza3) i H4 (faza4), spratnosti Po+Su+P+1. Kolski prilaz UP70 je obezbijeđen sa planiranje saobraćajnice sa južne strane gdje su obezbijeđena 2 prilaza do podrumskih etaža objekata. Na nivou funkcije, objekti su razvojeni na dva različita tipa, dok se estetski u potpunosti razlikuju iako podliježu istom arhitektonskom principu. Razlika u volumetriji postoji kako bi se dobio utisak razuđenog primorskog naselja. Oblikovnost 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 Luštičkog naselja primijenjeni su i na ovim objektima. Arhitektura objekata je predviđena u skladu sa okruženjem i

klimatskim uslovima područja, kao i tradicionalnom pristupu organizadije spolinjeg i unutrašnjeg prostora, i tradicionalne estetike, karakteristične za područje Bokokotorskog zaliva, uz par savremenih elemenata komplementarih tradicionalnoj arhitekturi, kako bi cjelokupno područje zadržalo tradicionalni izgled ali i dobilo neku novu vrijednost uvođenjem savremenih detalja. Jedan od koncepta oblikovanja objekata je i upotreba lokalnog materijala/boja karakterističnih za mediteransko područje, pa je tako predviđeno oblaganje većeg dijela objekata kamenim pločama.

Projektantski pristup je takav da su objekti volumetrijski segmentisani po horizontali i vertikali kako bi se dobile varijacije na nivou dubine planova fasade i njihove materijalizacije i to na način da prati arhitektonski jezik ostatka naselja ali i tradicionalne primorske arhitekture. U prvom planu objekata su istureni volumeni koje se dešavaju u kombinaciji lođa sa profilisanim pravilnim i zalučnim otvorima i/ili otvorenim terasama natkrivenim drvenim pergolama. Uloga ovih lođa na nivou funkcije jeste kreiranje dodatnog komfora kroz poboljšavanje privatnosti korisnika. Na estetskom planu nadovezuje se na arhitektonski jezik sličan ostatku naselja. Ovi djelovi su u suterenskoj i prizemnoj etaži obično obloženi različitim oblogama od lokalnog kamena u kombinaciji sa fasadama od bavalita u bojama iz palete koje su takođe iz kolorita karakterističnog lokalnoj arhitekturi. Na najvišoj spratnoj etaži obično se završavaju viđenicama ili lukjernama upravnim na glavnu krovnu ravan. Komplementarno tome, u drugom planu su volumeni koji sadrže bliske kombinacije elemenata tradicionalne arhitekture kao i prednji planovi objekata na ovoj parceli (fasade u kombinaciji grubog i finog kamena, u dijelovima gdje je demit fasada koristi se karakteristični kolorit za ovo područje, lođe i pergole i slično). Terasa se se javljaju u vidu površina koje su natkrivene pergolama i krovnim nadstrehama, kao i manjim prepuštenim terasama. Zasjenčenja fasadnih otvora se uglavnom javljaju u vidu tradicionalnih elemenata - škura. Na mjestima gdje je to bilo moguće uvedeno je i zelenilo na terasama u vidu žardinjera.

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- br.121-919-775/2024 od 06.02.2024.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat, utvrđeno je da je kat.parcela br.1043/1 KO Radovići, u svojini Države Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1. Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije po DUP-u, izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „Geogrid“ Doo Tivat, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat od 31.03.2023.godine, utvrđeno je da se dio kat.parcele br.1043/1 parcelisao na kat.parcelu br. 1043/86 KO Radovići, na kojoj je planiranja izgradnja predmetnih objekata a koje su u vlasništvu Države Crne Gore.

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 26.03.2024. godine u 12:20:03 +01'00', za izgradnju stambenih objekata - stanovanje male gustine (SMG) - Faza 1 - H1; Faza 2- H2; Faza 3-H3; Faza 4-H4; Faza 5-Uređenje terena na dijelu UP70, na dijelu k.p. 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), 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 Pavićević, dipl.pravnik