



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: 09-332/22-2853/3
Podgorica, 12.07.2022. godine

„SOTKO MONTENEGRO“ D.O.O

PODGORICA

Đžordža Vašingtona 102/19

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Broj: 09-332/22-2853/3
Podgorica, 12.07.2022. 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 „Sotko Montenegro“ d.o.o iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 2-8, UP 2-9, UP 2-10, UP 2-11 na kojima se nalaze kat.parcele br.556/1, 556/2, 557, 555/1, 559, 555/2, 555/3, 560, 562, 183/2, 558/1, 558/2, 558/3, 558/4, 554/1, 554/2, 554/3 i 554/4 KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije “Arsenal”- Izmjene i dopune, Opština Tivat(“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.57/19), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Sotko Montenegro“ d.o.o iz Tivta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 2-8, UP 2-9, UP 2-10, UP 2-11 na kojima se nalaze kat.parcele br.556/1, 556/2, 557, 555/1, 559, 555/2, 555/3, 560, 562, 183/2, 558/1, 558/2, 558/3, 558/4, 554/1, 554/2, 554/3 i 554/4 KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije “Arsenal”- Izmjene i dopune, Opština Tivat (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.57/19), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=7.105,00 m² (planom dato 7.107,30 m²), indeks zauzetosti 0,52 (planom dato 0,77), indeks izgrađenosti 2,50 (planom dato 2,50), spratnost odnosno visina objekata P+5 (planom dato P+5) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2853/1 od 18.04.2022.godine, „Sotko Montenegro“ d.o.o iz Tivta, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 2-8, UP 2-9, UP 2-10, UP 2-11 na kojima se nalaze kat.parcele br.556/1, 556/2, 557, 555/1, 559, 555/2, 555/3, 560, 562, 183/2, 558/1, 558/2, 558/3, 558/4, 554/1, 554/2, 554/3 i 554/4 KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije “Arsenal”- Izmjene i dopune, Opština Tivat(“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.57/19), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=7.105,00 m² (planom dato 7.107,30 m²), indeks zauzetosti 0,52 (planom dato 0,77), indeks izgrađenosti 2,50 (planom dato 2,50), spratnost odnosno visina objekata P+5 (planom dato P+5) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0902-351-736/2-19 izdate 05.02.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opština Tivat, Urbanističko-tehničke uslove broj: 0902-351-293/4 izdate 04.07.2018.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekta Opština Tivat, Urbanističko-tehničke uslove broj: 0902-351-738/2-19 izdate 05.02.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opština Tivat, Urbanističko-tehničke uslove broj: 0902-351-729/7-19 izdate 05.02.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opština Tivat, List nepokretnosti br. 3594 KO Tivat- prepis br.121-919-3803/2022 od 22.06.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcelu br.557 KO Tivat, , List nepokretnosti br. 1128 KO Tivat- prepis br.121-919-3805/2022 od 22.06.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcelu br.562 KO Tivat, List nepokretnosti br. 803 KO Tivat- prepis br.121-919-3802/2022 od 22.06.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcelu br.560 KO Tivat , List nepokretnosti br. 752 KO Tivat- prepis br.121-919-3801/2022 od 22.06.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcele br.556/1 i 556/2 KO Tivat, List nepokretnosti br. 3561 KO Tivat- prepis br.121-919-3804/2022 od 22.06.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcelu br.559 KO Tivat, List nepokretnosti br. 3761 KO Tivat- prepis br.121-919-3800/2022 od 22.06.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcele br.558/1, 558/2/558/3 i 558/4 KO Tivat, List nepokretnosti br. 3762 KO Tivat- prepis br.121-919-3799/2022 od 22.06.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcelu br.183/2 KO Tivat, List nepokretnosti br. 2250 KO Tivat- prepis br.121-919-3798/2022 od 22.06.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcelu br.555/1 i 555/3 KO Tivat, Elaborat parcelacije po DUP-u, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 26.10.2021.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta DSL "Arsenal" („Službeni list Crne Gore br. 57/19), Opština Tivat, na UP2-9, UP2-8, UP2-10, UP2-11, kat. parc. 556/1, 556/2, 557, 555/1, 555/2, 555/3, 560, 562, 183/2, 558/1, 558/2, 558/3, 558/4, 554/1, 554/2, 554/3, 554/4 i 559 K.O. Tivat, planirana je mješovita namjena (MN). Površine mješovite namjene podrazumjevaju nautički turizam, turističke komercijalne i stambene sadržaje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna namjena nije preovladavajuća. Na parcelama ove namjene moguće je planirati: stambeno-poslovne objekte; poslovne objekte; objekte uprave, objekte kulture i ostalih društvenih djelatnosti; trgovine opšte i specijalizovane potrošnje, ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista – hoteli, kao i objekti infrastrukture. Stanovanje planirano u okviru ove namjene je, sa aspekta tehničke i estetske opremljenosti, stanovanje visoke kategorije - ekskluzivno stanovanje. U okviru ove namjene planirano je 520 ležajeva u objektima za smještaj turista-hotelima. Prizemlja ovih objekata mogu biti komercijalne i uslužne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije (ekskluzivnog stanovanja i smještaja turista) i koji ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale zakonom propisane uslove.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=1.742,00 m², indeks zauzetosti 2,50, indeks izgrađenosti 0,77, spratnost odnosno objekata P+5.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene (MN)

- maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranih objekata ove namjene date su u tabelama i na grafičkim priložima, pojedinačno za svaku urbanističku parcelu;
- na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata;
- Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora.
- U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije* su definisane građevinske linije za objekte ove namjene. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita;
- površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama;
- na urbanističkim parcelama 4-1, 5-1, sa ovom namjenom, dio BGP-a je opredijeljen za izgradnju objekata za smještaj turista - **hotela sa definisanim brojem od 452**

ležajeva/kreveta. Objekti za smještaj turista - hoteli moraju biti kategorije od 4 ili 5 zvjezdica.

Odnosno u :

- zoni 5 na UP 4-1 predviđeno je 192 kreveta turističke namjene
- zoni 5 na UP 5-1 predviđeno je 260 kreveta turističke namjene
- parkiranje za potrebe stanovnika, gostiju i zaposlenih rješavati u garažama u okviru

urbanističkih parcela, a prema normativima datim u poglavlju *Saobraćaj*;

- kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno je da treba naročito obratiti pažnju na materijalizaciju, ne samo u smislu finalne ili fasadne obrade već u cjelini, a prema namjeni utvrđenoj ovim planom. Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;

- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje

savremenom izrazu- dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;

- izrada fasada od prirodnog kamena u površini fasade od 30% njene površine;

- afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta;

Naime, posebnu pažnju posvetiti primjeni tradicionalnih elemenata okvira otvora prozora i vrata i mjeri upotrebe autentičnog dekorativnog kamenog ornamenta – tzv »krovni vijenac«, »kordon vijenac«, »balkoni«, »zupci«, »uši« i dr. U tretmanu fasada bitan element predstavlja stolarija pa je treba predvidjeti po uzoru na tradicionalna rješenja tj. dvokrilna, sa podjelom na polja i zaštitu »škurima«. Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvidjeti kamen dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i bojene u pastelnim svijetlim tonovima. Krovove predvidjeti na dvije ili četiri vode, nagiba cca 22–25O, sa krovnim pokrivačem od kanalice. U slučaju korištenja potkrovnog prostora, obratiti pažnju na formiranje krovnog prozora – tipa »viđenica« i »lukjerna« kao jednog od elemenata tradicionalne primorske kuće. Dozvoljeni su i ravni krovovi, a naročito ukoliko se krovna površina koristi (npr. za sportsko-rekreativne aktivnosti, restoranska terasa, bazeni i sl.). Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju i materijalizaciji hodnih površina (pješačke ulice, pješačke staze, pjacete, lungo mare, uređenje šetališta na marini). Plan preporučuje korišćenje autohtonog kamena na dijelu hodnih površina. Osim kamena moguće je korišćenje drvenih ili betonskih podloga. Arhitektonsko oblikovanje objekata planiranih u okviru marine prilagoditi karakteru izgrađenih objekata u Porto Montenegro. S obzirom da se objekti nalaze u zoni mora posebnu pažnju posvetiti pravilnom dimenzionisanju i kapacitiranju objekata kako se ne bi formirali gabariti neprimjereni lokaciji. Plan preporučuje izgradnju većeg broja manjih objekata koji se mimikrijski uklapaju u okruženje.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta, projektovano od strane „BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=7.105,00 m² (planom dato 7.107,30 m²), indeks zauzetosti 0,52 (planom dato 0,77), indeks izgrađenosti 2,50 (planom dato 2,50), spratnost odnosno visina objekata P+5 (planom dato P+5) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za

arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta DSL "Arsenal" („Službeni list Crne Gore br. 57/19), Opština Tivat.

Uvidom u List nepokretnosti br.3594 KO Tivat- Prepis, br. 121-919-3803/2022 od 22.06.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat.parcelu br.557 KO Tivat, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli pravo svojine ima "Sotko Montenegro" d.o.o u obimu prava 1/1, Uvidom u List nepokretnosti br.1128 KO Tivat- Prepis, br. 121-919-3805/2022 od 22.06.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat.parcele br.562, 562/1 i 562/2 KO Tivat, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli pravo korišćenja ima "Sotko Montenegro" d.o.o u obimu prava 1/1, Uvidom u List nepokretnosti br.803 KO Tivat- Prepis, br. 121-919-3802/2022 od 22.06.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat.parcelu br.560 KO Tivat, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli pravo korišćenja ima "Sotko Montenegro" d.o.o u obimu prava 1/1, Uvidom u List nepokretnosti br.752 KO Tivat- Prepis, br. 121-919-3801/2022 od 22.06.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat.parcele br.556/1 i 556/2 KO Tivat, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli pravo svojine ima "Sotko Montenegro" d.o.o u obimu prava 1/1, Uvidom u List nepokretnosti br.3561 KO Tivat- Prepis, br. 121-919-3804/2022 od 22.06.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat.parcelu br.559 KO Tivat, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli pravo svojine ima "Sotko Montenegro" d.o.o u obimu prava 1/1, Uvidom u List nepokretnosti br.3761 KO Tivat- Prepis, br. 121-919-3800/2022 od 22.06.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat.parcele 558/1, 558/2, 558/3 i 558/4 KO Tivat, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli pravo svojine ima "Sotko Montenegro" d.o.o u obimu prava 1/1, Uvidom u List nepokretnosti br.3762 KO Tivat- Prepis, br. 121-919-3799/2022 od 22.06.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat.parcelu br.183 KO Tivat, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli pravo svojine ima "Sotko Montenegro" d.o.o u obimu prava 1/1, Uvidom u List nepokretnosti br.2250 KO Tivat- Prepis, br. 121-919-3798/2022 od 22.06.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat.parcelu br.555/1 i 555/3 KO Tivat, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli pravo svojine ima "Sotko Montenegro" d.o.o u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Sotko Montenegro“ d.o.o iz Tivta , na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „BUSINESSART“ d.o.o, za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 2-8, UP 2-9, UP 2-10, UP 2-11 na kojima se nalaze kat.parcele br.556/1, 556/2, 557, 555/1, 559, 555/2, 555/3, 560, 562, 183/2, 558/1, 558/2, 558/3, 558/4, 554/1, 554/2, 554/3 i 554/4 KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije "Arsenal"- Izmjene i dopune, Opština Tivat("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi" br.57/19), 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).

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na kat.parceli 555/2 KO Tivat.

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

