



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: 09-1171/4
Podgorica, 07.12.2021. godine

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD TIVAT

TIVAT
Novo Naselje bb, 85323 Radovići

Aktom broj 09-1171/1 od 23.06.2021. godine, LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat obratilo se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti za izgradnju objekta mješovite namjene – stambeni objekat sa poslovnim sadržajima 3A i uređenje trga na dijelu UP3, koju čine katastarske parcele broj 1043/35 i 1043/38 KO Radovići, Opština Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat.

Uvidom u Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, konstatuje se da je za UP3 predviđen maksimalni indeks zauzetosti 0.35 dok je maksimalni indeks izgrađenosti 0.90. S obzirom na to da površina predmetne urbanističke parcele iznosi 3.852m², maksimalna zadata BRGP objekta je 3.467m², dok je maksimalna površina pod objektom 1.348m². Analizom dostavljenog idejnog rješenja, uočeno je da je za UP3 predviđena fazna izgradnja prema sledećem rasporedu:

- **Objekat 2A1 – faza I** (ostvorena BRGP objekta – 1003,7m², ostvorena zauzetost parcele – 352,16 m², spratnost objekta P+2)
- **Objekat 2A2 – faza II** (ostvorena BRGP objekta – 1085,37m², ostvorena zauzetost parcele – 378,68m², spratnost objekta P+2)
- **Objekat 3A – faza III** (ostvorena BRGP objekta – 3873,5 m², ostvorena zauzetost parcele – 952,72m², spratnost objekta Po+Su+P+3)

Budući da ukupna ostvorena BRGP za objekte 2A1 i 2A2 iznosi 2.089,07m², a njihova ukupna zauzetost iznosi 730,84m², shodno definisanim parametrima iz planskog dokumenta, za objekat 3A, koji predstavlja III fazu i predmet je tehničke dokumentacije,

maksimalna BRGP koju je moguće ostvariti iznosi 1.377,93m², dok je maksimalna zauzetost 617,16m². **Iz dostavljene tehničke dokumentacije, zaključuje se da za objekat 3A, ostvarena zauzetost iznosi 952.72m², dok ostvarena BRGP iznosi 3873,5m², što predstavlja prekoračenje max. dozvoljenog indeksa izgrađenosti i to za 2.495,57m² kao i max. dozvoljenog indeksa zauzetosti za 335,56m².** U obrazloženju za navedeno prekoračenje parametara navodi se da je primijenjeno „prelivanje BRGP-a“ koje je dobijeno analizom parametara na nivou odabranog obuhvata za integralno prikazivanje parametara za UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP14, UP15 i UP16. S tim u vezi, navedeno tumačenje nije opravdano imajući u vidu sljedeće:

- U poglavlju **4.4 Pregled ostvarenih kapaciteta**, tekstualnog dijela plana, propisano je da urbanistički parametri definišu maksimalne kapacitete na urbanističkim parcelama.
- 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, ista se ne može koristiti za „prelivanje BRGP-a“ sa pojedinim urbanističkih parcela na kojima nisu ostvareni max kapaciteti a zatim korišćenje istih na drugim urbanističkim parcelama koje su premašile planom zadate kapacitete.

Takođe, u dostavljenom idejnom rješenju, navedeno je da je planirana spratnost objekta Po+Su+P+3, što iznosi 5 nadzemnih etaža. Prema tabelarnom dijelu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, kojim je prikazan pregled ostvarenih kapaciteta po urbanističkim parcelama, **za urbanističku parcelu broj 3 planirana spratnost iznosi 4 etaže.** U poglavlju **5.2 Regulacija i nivelacija**, u smjernicama za implementaciju definisane spratnosti, navedeno je da etaže mogu biti suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Shodno navedenom, konstatovano je prekoračenje planom zadate spratnosti.

Za urbanističku parcelu broj 3, shodno Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, minimalni procenat ozelenjenosti iznosi 20%, što ujedno predstavlja i izuzetak, budući da je na istoj planirana izgradnja popločanog pješačkog trga. Uvidom u Tabelu ozelenjenosti parcela iz dostavljenog idejnog rješenja, zaključuje se da je na parceli ostvarno 5m² zelenih površina, što iznosi 0,0013 %, čime nije zadovoljen planom propisani minimum.

Nadalje, pregledom dostavljenog idejnog rješenja, zaključuje se da je u objektu 2A1 predviđeno 8 smještajnih jedinica, u objektu 2A2 takođe 8 smještajnih jedinica, dok su u objektu 3A predviđene 22 smještajne jedinice, što ukupno iznosi 38 smještajnih jedinica. Budući da je Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, za urbanističku parcelu broj 3 predviđeno 27 smještajnih jedinica, konstatovano je prekoračenje planom zadatog parametra i to za 16 stambenih jedinica.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Iz navedenih razloga, Glavni državni arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno arhitektonsko rješenje te je potrebno dostaviti navedenu dopunu Zahtjeva.

S tim u vezi, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 5 (pet) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka i načinu ostvarivanja toga prava.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić