



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-10481/2
Podgorica, 04.03.2024. godine

"ADRIATIC MARINAS" DOO

TIVAT

Blaža Jovanovića br.1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-10481/2
Datum: 04.03.2024. 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. („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17 i 4/23), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Moncore“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene WR2B, na urbanističkoj parceli UP1-19, na katastarskim parcelama br. 965/43 i 965/55, KO Tivat, u zahvatu izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Sl. list CG - br. 57/19), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Adriatic Marinas“ d.o.o. Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Moncore“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2023. godine u 10:32:52 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene WR2B, na urbanističkoj parceli UP 1-19, na katastarskim parcelama br. 965/43 i 965/55, KO Tivat, u zahvatu izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Sl. list CG - br. 57/19), Opština Tivat, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: max. izgrađenost 5.859,00m² (Planom zadato 5.861,00m²); max. zauzetost 1.492,00m² (planom zadato 1.830,00m²); spratnost objekta: Po+P+5 (Planom zadato: P+5) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-10481/1 od 20.12.2023.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratio se „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Moncore“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene WR2B, na urbanističkoj parceli UP 1-19, na katastarskim parcelama br. 965/43 i 965/55, KO Tivat, u zahvatu izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Sl. list CG - br. 57/19), 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, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-6682/14 izdate 26.10.2022. godine izdate od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Glavni grad Podgorica; Elaborat parcelacije po DUP-u za kat. parcele broj 965/43 i 965/1, urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOGRID“ d.o.o. Tivat, ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu dana 05.12.2022.godine; List nepokretnosti br. 2065 - izvod, br. 121-919-12270/2023 od 14.12.2023. godine za katastarske parcele broj 965/43 i 965/55 KO Tivat, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat; Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko – tehničko remontnog zavoda „Sava Kovačević“ – Tivat, zaključen dana 28.oktobra 2006. godine između prodavca Vlade republike Crne Gore koju zastupa Milo Djukanović i kupca „Adriatic Marinas“ d.o.o. koju zastupa Peter Munk i Nicholas Bosanquet; Ugovor o korišćenju morskog dobra zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 25.06.2007.godine, a u vezi sa zaključkom Vlade Republike Crne Gore br.03-8667 od 02.novembra 2006.godine kojim je zaduženo Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom da sa investitorom zaključi ugovor o korišćenju morskog dobra; Aneks ugovora o korišćenju morskog dobra UZZ br.245/2011 zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 04.10.2011.godine; Aneks broj 2 ugovora o korišćenju morskog dobra OVP-1120/2013 zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 20.12.2013.godine, Aneks broj 3 ugovora o korišćenju morskog dobra OVP-14/2015 zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 20.01.2015.godine, Aneks broj 4 ugovora o korišćenju morskog dobra OVP-26/2017 zaključen između Javnog

preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 30.12.2016.godine, Aneks broj 5 ugovora o korišćenjuorskog dobra OVP-6681/18 zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 04.12.2018.godine, Aneks broj 6 ugovora o korišćenjuorskog dobra OV-73/2020 zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i „Adriatic Marinas“ d.o.o. iz Tivta dana 22.01.2020.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije u kojoj je navedeno da je predmetnom objektu obezbijeđen prilaz sa planirane saobraćajnice koju čini dio kat.parcele br.965/1 KO Tivat, i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata 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:

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-10481/1 od 20.12.2023. godine, izrađenim od strane „Moncore“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2023. godine u 10:32:52 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene WR2B, na urbanističkoj parceli UP 1-19, na katastarskim parcelama br. 965/43 i 965/55, KO Tivat, u zahvatu izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ (“Sl. list CG - br. 57/19), Opština Tivat, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata. Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama. 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. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BGP-a. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BGP-a. Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BGP kompleksa. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na materijalizaciju, ne samo u smislu finalne ili fasadne obrade već u cjelini, a prema namjeni utvrđenoj ovim planom. Dozvoljeni su ravni krovovi, a naročito ukoliko se krovna površina koristi (npr. za sportsko-rekreativne aktivnosti, restoranska terasa, bazeni i sl.). 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.

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je objekat mješovite namjene, projektom razvijen kao stanovanje visoke kategorije – ekskluzivno stanovanje sa komercijalnim prostorima u nivou prizemlja. Stambene jedinice odražavaju savremeni način života i najviši stepen luksuza. Cjeline u sklopu objekta su: prizemlje - lobi sa recepcijom, poslovni prostori koji aktiviraju ulični front i prateći MEP sadržaji; 5 stambenih etaža sa 22 stambene jedinice, zajednički bazen sa sunčalištem na 1. spratu i prateći MEP sadržaji; ostave u nivou podruma sa toplom vezom između objekta WR2B i garaže u objektu Synchro Hotela na UP1-17. Kroz 5 dizajn principa je pojašnjeno da se projektom Synchro Yards nastoji napraviti sinergija tradicionalnih i savremenih arhitektonskih elemenata, održivog dizajna u istorijski bogatom nautičkom kontekstu. Koncept je zasnovan na integraciji i gradativnom provlačenju „bakarne niti“ koja uvezuje cijelo naselje. Kako objekat WR2B pripada kategoriji 2, dominantnost „bakarne niti“ gradativno opada i izbalansirana je uvođenjem kamena na nivou prizemlja i lokalnog kamena na nivoima iznad prizemlja. Namjera je kontekstualizovati ovaj objekat primjenom lokalnog i teraco kamena, ali i samom formom. Dodatno, na fasadama su inkorporirani već prepoznatljivi arhitektonski elementi ovog kompleksa – portali prisutni na susjednim objektima i Lido bazenu, kao i niz nautičkih, tematskih motiva (metalni elementi, deking i sl). Objekat je bilo neophodno posmatrati u relaciji za objektom Hotela i Lobija, imajući u vidu njegovu blizinu i unutrašnjost projektovati na način da se zaštiti privatnost korisnika. To je postignuto povlačenjem dijela maksimalno dozvoljenog korpusa objekta u smjeru istok-zapad. Na ovaj način je omogućeno formiranje platoa sa bazenom na 1. spratu za rezidente objekta. Objekat se na poslednjoj etaži povlači u odnosu na obim etaža ispod kako bi se na najbolji način iskoristile prostrane terase i vizure iz većih stambenih jedinica na vrhu. Veliki fasadni otvori maksimiziraju prodor dnevne svjetlosti. Na fasadi su predviđene ologe u "grebenom" finišu, teraco na obodnim djelovima fasade, žaluzine od eloksanog aluminijuma, bakarni ramovi, lokalni kamen u zoni prizemlja, bakarni finiš u zoni ispune, bakarni finiš fasadne bravarije sa ispunom, zeleni zid i staklene ograde.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje objekta mješovite namjene WR2B, izrađenim od strane „Moncore“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2023. godine u 10:32:52 + 01'00', na urbanističkoj parceli UP 1-19, na katastarskim parcelama br. 965/43 i 965/55, KO Tivat, u zahvatu izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ ("Sl. list CG - br. 57/19), Opština Tivat, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: max. izgrađenost 5.859,00m² (Planom zadato 5.861,00m²); max. zauzetost 1. 492,00m² (planom zadato 1.830,00m²); spratnost objekta: Po+P+5 (Planom zadato: P+5) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br. 2065 – izvod, KO Tivat od 14.12.2023. godine utvrđeno je da su katastarske parcele broj 965/43 i 965/55 KO Tivat u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Ugovorom o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko – tehničko remontnog zavoda „Sava Kovacevic“ – Tivat, zaključen dana 28.oktobra 2006. godine između prodavca Vlade republike Crne Gore koju zastupa Milo Djukanović i kupca „Adriatic Marinas“ d.o.o. koju zastupa Peter Munk i Nicholas Bosanquet, odobreno je pravo korišćenja za period od 90 godina u korist Adriatic Marinas d.o.o. Tivat. Uvidom u List nepokretnosti 2065 - izvod u Podacima o teretima i ograničenjima zabilježeno je pravo korišćenja za period od 90 godina u korist Adriatic Marinas d.o.o. Tivat.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Adriatic Marinas" d.o.o. iz Tivta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Moncore“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2023. godine u 10:32:52 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene WR2B, na urbanističkoj parceli UP1-19, na katastarskim parcelama br. 965/43 i 965/55, KO Tivat, u zahvatu izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ ("Sl. list CG - br. 57/19), 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).

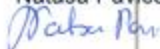
Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

