

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
Broj: 09-7792/5
Podgorica, 16.12.2022. godine

“LUŠTICA DEVELOPMENT” A.D. TIVAT

**Novo Naselje bb, Radovići
TIVAT**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

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=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2022.12.16 17:16:48 +01'00'

Dostavljeno:

-naslovu;
-a/a.



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: 09-7792/5
Podgorica, 16.12.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2022. godine u 10:32:45 +01'00", za izgradnju ugostiteljskog objekta – boutique hotela sa 5* sa kondo modelom poslovanja, na UP7, koja je formirana od dijela k.p. br. 1043/1 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2022. godine u 10:32:45 +01'00", za izgradnju ugostiteljskog objekta – boutique hotela sa 5* sa kondo modelom poslovanja, na UP7, koja je formirana od dijela k.p. br. 1043/1 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 2691,30 m² (planom zadato 2698,80 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemnih etaža – 472,80m²; površine pod objektom 1114,59m² (planom zadato 899,60m² sa mogućnošću povećanja površine pod objektom za 25% uz obaveznu kaskadnu izgradnju što iznosi 1124,50m²); indeks izgrađenosti – 1,196 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti - 0,495 (planom zadato 0,40 sa mogućnošću povećanja površine pod objektom za 25% uz obaveznu kaskadnu izgradnju što iznosi 0,50); spratnost objekta Po+P+1+Pk (planom zadato 3 nadzemne etaže sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 7792/1 od 13.10.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratila se LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno

elektronskim potpisom projektanta dana 13.10.2022. godine u 08:14:45 +02'00", za izgradnju ugostiteljskog objekta – boutique hotela sa 5* sa kondo modelom poslovanja, na UP7, koja je formirana od dijela k.p. br. 1043/1 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 2691,30 m² (planom zadato 2698,80 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemnih etaža – 472,80m²; površine pod objektom 1114,59m² (planom zadato 899,60m² sa mogućnošću povećanja površine pod objektom za 25% uz obaveznu kaskadnu izgradnju što iznosi 1124,50m²); indeks izgrađenosti – 1,196 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti - 0,495 (planom zadato 0,40 sa mogućnošću povećanja površine pod objektom za 25% uz obaveznu kaskadnu izgradnju što iznosi 0,50); spratnost objekta Po+P+1+Pk (planom zadato 3 nadzemne etaže sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev imenovanog i idejno rješenje te shodno tome uputio dva poziva za dopunu, prvi 16.11.2022.godine zaveden pod službenim brojem 09-7792/2 i drugi 06.12.2022.godine zaveden pod službenim brojem 09-7792/3. Pozivi su uredno dostavljeni podnosiocu zahtjeva, što potvrđuje dostavnice sa potpisom istog i pečatom pošte. Podnosilac zahtjeva je odgovorio na predmetne pozive i uredno dostavio tražene dopune, o čemu postoje dokazi u spisima predmeta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/20-371/11-20 izdate 22.04.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; Elaborat parcelacije po DUP-u za urbanističku parcelu broj 7, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica 23.11.2022. godine i ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Tivat – broj121-917/22-1036/DJ; List nepokretnosti br. 732 KO Radovići, od 21.09.2022. godine za katastarsku parcelu broj 1043/1; Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; 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, 11/19, 82/20), 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 objektata 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, na UP7 utvrđena je namjena centralne djelatnosti, koje su namijenjene smještaju centralnih-poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centra naselja. Na površinama za centralne djelatnosti mogu se graditi: ugostiteljski objekti, trgovine, objekti uprave, poslovni prostori i komercijalne namjene, wellness i spa sadržaji, lične usluge i servisi, bazeni i manja sportska igrališta, komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja, sportski sadržaji, otvoreni i zatvoreni objekti namijenjeni sportu i rekreaciji.

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata, a takođe se ostavlja mogućnost planiranja podruma. Objekti mogu imati jednu ili više podrumskih etaža. Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele. Površina garaža i tehničkih prostorija se ne uračunava u ukupan BGP na urbanističkim parcelama. Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote. Parkiranje vozila predvideti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima) a ostalo u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli. 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. Budući da je na UP7 predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta u postojećim gabaritima, minimalni procenat ozelenjenosti prirodnim zelenilom iznosi 20%, dok ostali dio potrebne zelene površine treba nadomjestiti u okviru uređenja urbanističke parcele ili planiranjem intenzivnih zelenih krovova, za koje se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju drveća.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da se arhitektonsko oblikovanje objekata mora prilagoditi 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 prepostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je objekat na UP7, i isti predstavlja dio turističkog naselja Luštica Bay, i pristup predmetnoj lokaciji je obezbijeđen preko glavne saobraćajnice MR1 iz pravca Radovića, koja istovremeno povezuje predmetno područje sa ostalim zonama budućeg naselja. Predmetna urbanistička parcela se nalazi u sjevernom dijelu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“. Ovaj zahvat obuhvata dio kompleksa bivše vojne kasarne. Dio objekata bivše vojne kasarne je uklonjen, tako da je u zahvatu evidentirano 12 postojećih objekata. Na dijelu katastarske parcele broj 1043/1 koja formira UP7, evidentno je postojanje objekta površine 883,96 m², a koji nije evidentiran u listu nepokretnosti, kao ni na grafičkom prilogu „Topografskokatastarska podloga sa granicom plana“, jer nije postojala praksa upisivanja vojnih objekata u katastar. Urbanističko-tehničkim uslovima br. 07-332/20-371/11-20, predviđeno je uklanjanje postojećih objekata. Na zahtjev investitora, za evidentirane objekte je planirano uklanjanje.

Objekat je u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovan kao Butik Hotel sa 5* sa kondo modelom poslovanja, i to kao slobodnostojeći, sa sobama, apartmanima, javnim sadržajima i tehničkim prostorijama potrebnim za pravilno funkcionisanje hotela, spratnosti Po+P+1+Pk. Hotel je projektovan sa 16 spavaćih soba, 7 studio apartmana i 4 apartmana. Projektovanje i oblikovanje objekata je rađeno u stilu moderne arhitekture uz upotrebu savremenih i tradicionalnih materijala. Projektovana su dva osnovna tipa spoljnih zidova: fasadni zidovi sa završnom obradom od silikatnog maltera i ukopani fasadni zidovi. Završne obrade fasade su silikatni malteri u boji Traffic black RAL 9017 i Silk grey RAL 7044. Svi fasadni dekori i vijenci su u završnoj obradi od silikatnog maltera u boji Traffic black RAL 9017. Projektovana su dva osnovna tipa krova: kosi dvovodni krov, sa konstrukcijom od čeličnih kutijastih profila, sa odgovarajućim izolaterskim slojevima i falcovanim limom tipa PAN-F kao završnom obradom u boji RAL Signal black 9004 sa nagibom krova 23° i ravan krov, sa konstrukcijom od armirano-betonske ploče. Fasadna bravarija je predviđena od aluminijumskih profila sa termoprekidom. Spoljašnja boja bravarije je Anthracite grey RAL 7016. Spratna visina etaže, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija, iznosi 3,4 i 4,4 m. Glavni ulaz u hotel je predviđen iz pravca glavnog trga zone Centrale – dijela naselja Luštica Bay. Osmišljeno je uređenje terena koje se uklapa u postojeći ambijent, uz očuvanje postojećih biljnih vrsta. U sklopu uređenja terena, predviđene su popločane površine u svrhu obezbjeđivanja prostora za ljetnju baštu hotela i pješačke staze za komunikaciju u naselju. Projektovane su rampe sa ciljem nivelacije terena i nesmetanog kretanja osoba sa smanjenom pokretljivošću u krugu hotela. Projektovana su dva osnovna tipa zidova na uređenju terena: zidovi sa završnom obradom od lokalnog kamena i zidovi sa završnom obradom od bavalita u boji Silk grey RAL 7044. Pješačke staze su projektovane sa oblogom od Nikšičkog i Rujan kamena, pravilnog oblika i sloga. Podjela popločanja je predviđena od granitnih kocki 10x10x10cm. Parkiranje za potrebe hotela je predviđeno u javnoj garaži u neposrednoj blizini, kao i na ulici koja se graniči sa UP 7 sa južne strane objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju ugostiteljskog objekta – boutique hotela sa 5* sa kondo modelom poslovanja, na UP7, koja je formirana od dijela k.p. br. 1043/1 KO Radovići, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 2691,30 m² (planom zadato 2698,80 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemnih etaža – 472,80m²; površine pod objektom 1114,59m² (planom zadato 899,60m² sa mogućnošću povećanja površine pod objektom za 25% uz obaveznu kaskadnu izgradnju što iznosi 1124,50m²); indeks izgrađenosti – 1,196 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti - 0,495 (planom zadato 0,40

sa mogućnošću povećanja površine pod objektom za 25% uz obaveznu kaskadnu izgradnju što iznosi 0,50); spratnost objekta Po+P+1+Pk (planom zadato 3 nadzemne etaže sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti br. 732 KO Radovići od 21.09.2022. godine utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1043/1 KO Radovići u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Odlukom Vlade Crne Gore od 05.06.2008. godine, projektnoj kompaniji „Luštica Development" AD Podgorica je odobreno 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 Development AD Podgorica na period od 90 godina.

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 arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „NRA Atelier" d.o.o. Podgorica, za izgradnju izgradnju ugostiteljskog objekta – boutique hotela sa 5* sa kondo modelom poslovanja, na UP7, koja je formirana od dijela k.p. br. 1043/1 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar" („Službeni list Crne Gore" – br. 93/20), 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).

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.

VD. 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=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2022.12.16 17:16:05 +01'00'