



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-372/5
Podgorica, 22.07.2021.godine

IVOŠEVIĆ MITRA

Radovići bb
TIVAT

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:
Pavičević Nataša, dipl.pravnik;
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
-Naslovu;
- a/a.

V.D.GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Žižić Mirko, dipl.inž.arh



CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-372/5
Podgorica, 22.07.2021. 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) i člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Ivošević Mitre iz Tivta, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog objekta- hotela 4*, projektovanog od strane "AXUM DESIGN" D.O.O. iz Tivta, na urbanističkoj parceli br.14, urbanistička zona broj 8 koja se sastoji od kat.parcele br.606/3 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.7/10), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

IVOŠEVIĆ MITRI, iz Tivta, **odbija se zahtjev** za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog objekta- hotela 4*, projektovanog od strane "AXUM DESIGN" D.O.O. iz Tivta, na urbanističkoj parceli br.14, urbanistička zona broj 8, koja se sastoji od kat.parcele br.606/3 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.7/10), Opština Tivat.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1974/1 od 04.12.2020. godine, Ivošević Mitra iz Tivta obratila se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog objekta- hotela 4*, projektovanog od strane "AXUM DESIGN" D.O.O. iz Tivta, na urbanističkoj parceli br.14, urbanistička zona broj 8 koja se sastoji od kat.parcele br.606/3 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.7/10), Opština Tivat.

Uz zahtjev imenovana je dostavila sledeću dokumentaciju: Izmijenjeno Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi projektovanog od strane „Axum Design“ D.O.O. iz Tivta; Urbanističko - tehničke uslove za izgradnju objekta-apart hotel/ mali porodični hotel, vila T4 na urbanističkoj parceli broj 14, urbanistička zona 8, koja je formirana od kat.parcele br. 606/3 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.7/10), broj 0902-669/4 od 26.11.2013.godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat, List nepokretnosti br.708 KO Radovići- prepis od 10.02.2021.godine, Fotokopija Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat br.956-121-4-204/2017 od 02.11.2017.godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovane, a na osnovu uvida raspoloživih spisima predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 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: 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.

Saglasnost iz stava 4. tač. 1, 2, 4 i 5 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovane, Glavni Državni arhitekta, na osnovu uvida u Državnu studiju lokacije “Dio sektora 27 i sektor 28” Opština Tivat, u Poglavlju 3.1.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju, dao je Mišljenje u kojem se konstatuje: Suteran etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom(škarpom). Objekat može imati samo jedan suteran. Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun. Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Podrumske etaže ne ulaze u obračun BGP ukoliko se koriste za garažiranje, kao ostave ili tehničke prostorije. S tim u vezi, a na osnovu uvida u spise predmeta konstatovano je da se radi o spratnosti S+P a ne Po+P kako je to prikazano, što znači da suteran ulazi u obračun BRGP pa samim tim dolazi do prekoračenja max. dozvoljenog indexa izgrađenosti planom zadatog 0,30 (BRGP=386,27m²) za 0,27% cca 90% (BRGP ostvarena iznosi: S=337,42 m² + P=398,96m² = 736.38 m², izračunato na osnovu grafičkih priloga).

O navedenom, imenovana je u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku obaviještena aktom Ministarstva, broj: 01-372/2 od 25.03.2021.godine, na rezultate ispitnog postupka, dokaz: dostavnica broj: 01-372/2 od 30.03.2021. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 02.04.2021. godine.

U ostavljenom roku, imenovana je dostavila izjašnjenje-dopunu dokumentacije i to: Urbanističko tehničke uslove 0902-669/4 od 26.11.2013.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat, sa korigovanim idejnom rješenjem kao i nepotpunu izjavu projektanta u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Dostavljena dopuna tehničke dokumentacije, nijesu uticali na zakonitost odluke iz dispozitiva rješenja, iz razloga što nije ispravljena tehnička dokumentacija shodno naloženom

iz Obavještenja ovog Ministarstva br.01-372/2 od 25.03.2021.godine,odnosno tehnička dokumentacije nije izmijenjena u skladu sa naloženim iz citiranog Obavještenja ovog Ministarstva. Ovo iz razloga, što u Grafičkim prilogima Idejnog rješenja, umjesto podruma predviđenog Planom, isprojektovani su sutereni koji ulaze u obračun bruto građevinske površine objekta, čime je došlo do prekoračenja max. dozvoljenog indexa izgrađenosti planom zadanog 0,30 (BRGP=386,27m²) za 0,27% cca 90% (BRGP ostvarena iznosi: S=337,42 m² + P=398,96m² = 736.38 m², izračunato na osnovu grafičkih priloga.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, sa navedenih razloga, Glavni državni arhitekta je našao da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti Ivošević Mitri iz Tivta, na izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog objekta- hotela 4*, projektovanog od strane "AXUM DESIGN" D.O.O. iz Tivta, na urbanističkoj parceli br.14, urbanistička zona broj 8 koja se sastoji od kat.parcele br.606/3 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.7/10), 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 građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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

Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.



Obradila:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik
Siniša Minić, dipl.inž.arhitekture