



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: 09-332/22-1934/4
Podgorica, 18.05.2022. godine

IVOŠEVIĆ MITRA

TIVAT
Radovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Obradio:
Minić Siniša, dipl.inž.arh

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu

MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-1934/4
Podgorica, 18.05.2022. 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 Ivošević Mitre iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističke namjene - T4, Apart hotela 4*, na UP14, urb. zona 8, koju čini kat.parcela br.606/3 KO Radovići, Opština Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije “Dio Sektora 27 i Sektor 28” („Službeni list Crne Gore“ – broj 7/10), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Ivošević Mitri iz Tivta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističke namjene - T4, Apart hotela 4*, na urbanističkoj parceli br. UP14, urb. zona 8, koju čini kat. parcela br. 606/3 KO Radovići, Opština Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije “Dio Sektora 27 i Sektor 28” („Službeni list Crne Gore“ – broj 7/10), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30), indeksom izgrađenosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti objekta Po+Pr (planom propisana Po+Pr), odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli,

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-1934/1 od 22.03.2022.godine Glavnom državnom arhitekti obratila se Ivošević Mitra, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističke namjene - T4, Apart hotela 4*, na UP14, urb. zona 8, koju čini kat.parcela br.606/3 KO Radovići, Opština Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije “Dio Sektora 27 i Sektor 28” („Službeni list Crne Gore“ – broj 7/10), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji).

Uz zahtjev, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 0902-669/4 od 26.11.2013. godine izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat; List nepokretnosti 708 KO Radovići – prepis br. 121-919-1019/2022 od 24.02.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za katastarsku parcelu broj 606/3 KO Radovići; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom

zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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 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 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 objekta – član 215 Zakona.

Naime, planskim dokumentom - DSL “Dio Sektora 27 i Sektor 28”, u Tivtu (“Službeni list Crne Gore” broj 7/10), propisano je sledeće:

Oblikovanje objekata:

Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalaženje konkretnog i realnog prostornog odgovora, što je posebno značajno na prostorima koje tretira ova državna studija lokacije.

Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu. Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem, uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata. Studija preporučuje da se radi formiranja i očuvanja identita visokovrijednog područja tretiranog Studijom sljedeći elementi rade prema uputstvu Zavoda za zaštitu spomenika kulture ili na osnovu posebno sačinjene studije koja će

sadržati sva potrebna uputstva i detalje za njihovo izvođenje: boja stolarije, oblik i boja bravarije; oblik, materijal i obrada dvorišnih i balkonskih ograda; način postavljanja i vrsta kamena i fuge kojim se oblaže fasada, zida zid kuće ili popločava pristanište ili obalno šetalište idr. Površine; boja fasade i dimenzije otvora.

Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja: jednostavnost proporcije i forme tj. puna tektonska struktura jasnih brojeva i punih zatvorenih površina; transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd; drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama; za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena (blok ili rezane ploče) na minimum 30% površine fasade a boja fasade treba da je bijela; terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama; treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade; oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk formu objekata prilagoditi topografiji terena; maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300 m². Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300 m², kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora. Objekte prilagoditi klimatskim uslovima; koristiti autohtone materijale i vegetaciju

Krov objekta: Krovovi trebaju biti jednovodni, dvovodni, složenih nagiba do 30° (preporuka je 23°). Kosi krov mora biti pokriven crijepom: kanalicom ili „mediteran crijep“. Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem – od kamenih ploča ili zatravljene, koje se koriste kao krovne bašte.

Ukupna visina objekata: Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 9m (P+1+Pk ili S+P+Pk) sl.br.1 osim za namjenu T1 i T3 na parcelama većim od 5000m².

Obaveza je da visina objekata čija je građevinska linija uz saobraćajnicu put Krašići – Radovići, u odnosu na kotu ulice, ne bude veća od visine jedne etaže (vidjeti sl.1) osim u situacijama gdje zbog dimenzija parcele to nije moguće ostvariti.

Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i konfiguraciji terena i u skladu sa tim planirati pristup licima smanjene pokretljivosti. Kako geodetska podloga ne daje dovoljno podataka za određivanje nivelacije urbanističke parcele i objekta, prije projektovanja investitor se obavezuje da obezbjedi geodetski snimak urbanističke parcele, uključujući i pripadajući dio pristupne saobraćajnice i na osnovu dobijenih podataka odredi sve potrebne nivelete. Ukupna visina objekta označava visinu objekta izmjerenu od konačno zaravnjenog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše tačke krova (sljemena). Ukupna visina objekata je definisana sa namjerom da se izbjegnu moguća fleksibilna tumačenja spratnosti i da se parametar spratnosti ne bi koristio kao množilac broja indeksa zauzetosti za dobijanje indeksa izgrađenosti tj. Ni jedna data vrijednost koja predstavlja dozvoljeni maksimum se ne smije povećavati (visina, indeks izgrađenosti i zauzetosti) kao što se ni propisana minimalna vrijednost parametra ne smije smanjivati (broj PGM ili veličina parcele).

Urbanistički parametri: Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti usklađeni su sa zakonom

propisanim načinom obračuna. U poglavlju Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora. Izuzetno, ukoliko je u pitanju kaskadna-terasasta kompozicija objekata dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se zadati max indeks zauzetosti može uvećati za 30%(npr umjesto 0.3 iznosiće 0.39).

Apart hotel / mali porodični hotel, vila (T4):

Namjena T4 podrazumijeva turističke sadržaje – apart hotel, mali porodični hoteli, vila. Uslovi koje moraju zadovoljavati objekti definisani su posebnim propisom kojim je regulisana klasifikacija i kategorizacija ugostiteljskih objekata. Kategorija objekata treba da bude nivoa 4* i više. Urbanistički parametri propisani ovom Studijom su sljedeći: Minimalna veličina parcele je 500m²; Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3; Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.3; Max ukupna visina objekata je 9 m parcele;

Građevinska linija i udaljenost od susjeda:

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je 3 m , izuzetno 1.5 m za parcele sa manjom širinom fronta uz pismenu saglasnost susjeda. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti). Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Građevinsku liniju i liniju minimalne udaljenosti od susjeda ne smiju da prelaze ni podzemne - suterenske ili podrumске etaže i njihovi djelovi. Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu Plan oblika su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističke namjene - T4, Apart hotela 4*, na urbanističkoj parceli br. UP14, urb.zona 8, koju čini kat.parcela br.606/3 KO Radovići, Opština Tivat, u zahvatu Detaljne studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28" („Službeni list Crne Gore“ – broj 7/10), projektovano od strane „Axum Design" d.o.o. iz Tivta, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima: indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30), indeksom izgrađenosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnost objekta Po+Pr (planom propisana Po+Pr), odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti 708 KO Radovići – prepis br. 121-919-1019/2022 od 24.02.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat utvrđeno je da je katastarska parcela broj 606/3 KO Radovići, u svojini Ivošević Mitre u obimu prava 1/1.

Uvidom u izjavu geodetske licencirane organizacije utvrđeno je da je prilaz objektu na kat.parceli 606/3 KO Radovići sa javne saobraćajnice ulice koja je dvosmjerna a nalazi se na kat.parceli br.1148 KO Radovići u vlasništvu Države Crne Gore i raspolaganju Opštine Tivat u obimu prava 1/1. unisane u Listu nepokretnosti br.133 KO Radovići i preko

kat.parcele br.606/6 KO Radovići upisane u Listu nepokretnosti br-708 KO Radovići u svojini Ivošević Mitre, u obimu prava 1/1.

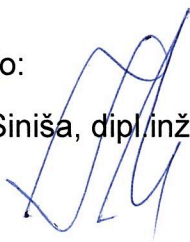
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Ivošević Mitri iz Tivta, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Axum Design“ d.o.o. iz Tivta, za izgradnju objekta turističke namjene - T4, Apart hotela 4*, na urbanističkoj parceli br. UP14, urb. zona 8, koju čini kat.parcela br.606/3 KO Radovići, Opština Tivat, u zahvatu Detaljne studije lokacije “Dio Sektora 27 i Sektor 28” („Službeni list Crne Gore“ – broj 7/10) u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnos prema građevinskoj 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.

Obradio:

Minić Siniša, dipl.inž.arh



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ

