



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: 09-1596/4
Podgorica, 27.10.2021. godine

“ALK MONTENEGRO” DOO

TIVAT
Ul. Arsenalska 5a

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Obradio/la
Pavičević Nataša, dipl.pravnik



Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



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: 09-1596/4
Podgorica, 27.10.2021. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ALK MONTENEGRO“ D.O.O. iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju hotelsko-apartmanskog kompleksa na lokaciji UP br.66a, UP br. 66b i UP br.66c koje čine djelovi kat.parcela br.71/1, dio 71/2, dio 83/1, dio 83/3, dio 75/2, dio 84/4, dio 82/1, dio 82/2 i dio 84/3 K.O. Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Seljanova” (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 37/13), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ALK MONTENEGRO“ D.O.O. iz Tivta, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju hotelsko-apartmanskog kompleksa na lokaciji UP br.66a, UP br. 66b i UP br.66c koje čine djelovi kat.parcela br.71/1, dio 71/2, dio 83/1, dio 83/3, dio 75/2, dio 84/4, dio 82/1, dio 82/2 i dio 84/3 K.O. Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Seljanova” (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 37/13), Opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža: BRGP 15,804.96 m² i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-1596/1 od 24.09.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „ALK MONTENEGRO“ D.O.O. iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju stambenog objekta na UP66a, UP66b, UP 66c koje čine djelovi kat.parcela br.71/1, dio 71/2, dio 83/1, dio 83/3, dio 75/2, dio 84/4, dio 82/1, dio 82/2 i dio 84/3 K.O. Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Seljanova” (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 37/13), Opština Tivat ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža: BRGP 15,804.96 m² i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovano privredo društvo je je dostavilo ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 04-374/1 od 16.05.2014.godine, izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma- Direktorat za upravljanje prostorom; List nepokretnosti br.3059 KO Tivat – prepis br. 121-919-3276/2021 od 27.08.2021.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat;

Saglasnosti br.3654 od 23.9.2021.godine i br. 4182 od 03.11.2021.godine, date od strane „ Primorje „ A.D.Tivat; Elaborat ovjeren od strem Uprave za nekretnine PJ Tivat br.121-953374/2019 od 14.05.2019.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta; Idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju hotelsko-apartmanskog kompleksa.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, 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 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.

Na osnovu uvida u smjernice iz planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan „Seljanovo“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 37/13), Opština Tivat, dato je Stručno mišljenje Glavnog Državnog arhitekta u kojem je utvrđeno da je namjena objekta: turizam (T1) i mješovita namjena (MN) u zoni A, na dijelu urbanističke parcele UP66a, UP66b i UP66c, koju čine djelovi katastarskih parcela 71/1, dio 71/2, dio 83/1, dio 83/3, dio 75/2, dio 84/4, dio 82/1, dio 82/2 i dio 84/3 K.O. Tivat. U zahvatu zone A, postoji i planira se izgradnja stanovanja male gustine (SMG) kao i dio objekata mješovite namjene (turizam i poslovanje), kao i turističkih objekata (hoteli).

Namjena hotel planom je predviđena na urbanističkoj parceli 66a u okviru urbanističke zone A. Hotelski objekat na UP 66a nije u funkciji i Planom je predviđena njegova sanacija i adaptacija. Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom. Recepcija, hol i restoranski kapaciteti su smješteni u glavnoj zgradi. Nije dozvoljeno ograđivanje hotelskog kompleksa. Zelenilo koristiti kao element za formiranje zaštićenog ambijenta. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu. U objektima hotela moguće je planirati i namjene koje predstavljaju djelatnosti kompatibilne hotelskim (ekskluzivna trgovina, uslužne djelatnosti i sl.). Preporučuje se da jedan dio sadržaja bude dostupan spoljnim korisnicima. Namjene kompatibilne sa hotelskim mogu biti:

- uslužni-trgovački sadržaji,

- društveni, kulturni i zabavni sadržaji,
- građevine i površine za sport i rekreaciju,
- parkovske i druge uređene zelene površine.

Mješovita namjena (MN) predviđena je uz glavnu gardsku aveniju. Uvođenje nove namjene i tipologije uz gradsku aveniju predstavlja najveću plansku intervenciju u zahvatu plana. Planom je predviđeno rušenje postojećih objekata na postojećim katastarskim parcelama i formiranje jasno i prostorno definisanih urbanističkih parcela na kojima se planira gradjenje objekata mješovite namjene. Jedna od važnih smjernica kojom se obrađivač vodio je da se pristup urbanističkim parcelama mješovite namjene uz gradsku aveniju obezbijedi sa internih saobraćajnica koje su predviđene paralelno sa gradskom avenijom. Preko ovih internih saobraćajnica omogućen je prilaz garažama u podrumskom dijelu, ekonomski prilaz poslovnim prostorima u prizemlju objekata, kao i interventni prolaz za vozila specijalne namjene. Na parcelama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata sa poslovnim prostorima administrativne i komercijalne namjene u prizemlju objekata, i stanovanja, apartmana na spratovima. Poslovne prostore u prizemlju objekata treba funkcionalno usmjeriti ka šetalištu koje je formirano uz glavnu gradsku aveniju. U okviru komercijalnih sadržaja u prizemlju objekata predviđeni su kapaciteti ugostiteljstva (kafei, restorani, barovi), trgovine (mješovite i specijalizovane namjene), zanatskih i ličnih usluga, kao i sadržaji turističke namjene (agencije, suvenirnice). Svi planirani komercijalni sadržaji moraju biti kompatibilni sa namjenom stanovanja i turističkog stanovanja. Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze). Parking mjesta za potrebe stanovnika i zaposlenih predviđena su na parkingu na parceli, ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekata. Za pojedinačnu urbanističku parcelu sa namjenom MN definisani su osnovni urbanistički parametri u *analitičkim podacima* (poglavlje 7. teksta Plana) površina urbanističke parcele, maksimalno dozvoljena zauzetost parcele, maksimalno dozvoljena bruto građevinska površina objekta i maksimalno dozvoljena spratnost.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Predvidjeti, po mogućnosti, kamen kao osnovni karakteristični materijal, oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Predvidjeti dvovodne krovove prekrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju). Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. Visine objekata su date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu - dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;

- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30% njene površine;
- osnovna boja fasade je bijela;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“). Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu da je paralelno izohipsama. Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Urbanistički parametri predviđeni planskim dokumentom za predmetne urbanističke parcele su sledeći:

UP66a površine 3222,55 m² i namjene T1: Bruto razvijena građevinska površina BRGP=5.160,00 m², indeks zauzetosti 0,39, indeks izgrađenosti 1,60, spratnost odnosno visina objekata P+4.

UP66b površine 1463,59 m² i namjene MN: Bruto razvijena građevinska površina BRGP=1.757,00 m², indeks zauzetosti 0,39, indeks izgrađenosti 1,20, spratnost odnosno visina objekata P+4.

UP66c površine 2885,19 i namjene MN: Bruto razvijena građevinska površina BRGP=3.462,00 m², indeks zauzetosti 0,43, indeks izgrađenosti 1,20, spratnost odnosno visina objekata P+4.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističko-apartmanskog kompleksa, projektovano od strane „AIM STUDIO“ D.O.O. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: UP66a - bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža BRGP= 7.652,39 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 5.160,00 m² - ostvarena 5.159,92 m²), indeks zauzetosti 0,33 (planom zadato 0,39), indeks izgrađenosti 1,60 (planom zadato 1,60), spratnost odnosno visina objekata Po+P+4 (planom zadato P+4); UP66b - bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=2.851,17 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 1.757,00 m² - ostvarena 1.742,98 m²), indeks zauzetosti 0,24 (planom zadato 0,39), indeks izgrađenosti 1,19 (planom zadato 1,20), spratnost odnosno visina objekata Po+P+4 (planom zadato P+4); UP66c - bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=5.301,40 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 3.462,00 m² - ostvarena 3.448,63 m²), indeks zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,55), indeks izgrađenosti 3,61 (planom zadato 3,85), spratnost odnosno visina objekata Po+P+4 (planom zadato P+4). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a je kolski i pješački prilaz je obezbijeđen sa postojećih saobraćajnica – Jadranske magistrale i Ulice Nikole Tesle.

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

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za urbanističke parcele UP66a, UP66b i UP66c u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Seljanovo“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 37/13), Opština Tivat.

Uvidom u List nepokretnosti br. 3059 K.O. Tivat– prepis br. 121-919-3276/2021 od 27.08.2021.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele br. 75/2, 82/1, 82/2, 83/1, 83/3, 84/3 i 84/4 KO Tivat, u svojini „Primorje Hotels & Restaurants“AD Tivat u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 3141 K.O. Tivat– prepis od 29.10.2021.godine, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele br. 71/1 i 71/2 KO Tivat, u svojini Opštine Tivat u obimu prava 1/1, i u korišćenju „Primorje Hotels & Restaurants“A.D. Tivat u obimu prava 1/1.

Uvidom u Saglasnost br.3654 od 23.09.2021.godine utvrđeno je da je kompaniji „Alk Montenegro“ D.O.O. iz Tivta data saglasnost da za gore navedene parcele može vršiti sve radnje koje zahtijevaju procedure kod nadležnih organa u cilju dobijanja saglasnosti na idejno rješenje od strane Glavnog državnog arhitekta.

Aktom, br. 4182 od 03.11.2021.godine, utvrđeno je da je „Primorje Hotels & Restaurants“A.D. Tivat dao Saglasnost „ALK MONTENEGRO „ D.O.O.Tivat da saglasnost Glavnog Državnog arhitekta na idejno rješenje za građenje objekta na lokaciji UP br.66a, UP br. 66b i UP br.66c koje čine djelovi kat.parcela br.71/1, dio 71/2, dio 83/1, dio 83/3, dio 75/2, dio 84/4, dio 82/1, dio 82/2 i dio 84/3 K.O. Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Seljanova" (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 37/13), Opština Tivat, može da glasi na njihovo ime, ali da ova Izjava se ne može tumačiti kao saglasnost vlasnika zemljišta u postupku podnošenja prijave za građenje objekata nadležnom ministarstvu, nakon dobijanja saglasnosti Glavnog Državnog arhitekta. Saglasno navedenom, stekli su se uslovi za primjenu člana 91.stav 1. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu,odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „ALK MONTENEGRO“ D.O.O. iz Tivta na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „AIM STUDIO“ D.O.O.Podgorica, za izgradnju hotelsko-apartmanskog kompleksa na lokaciji UP66a, UP66b i UP 66c koju čine djelovi kat.parcela br.71/1, dio 71/2, dio 83/1, dio 83/3, dio 75/2, dio 84/4, dio 82/1, dio 82/2 i dio 84/3 K.O. Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Seljanova" (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 37/13), 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

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

Obradio/la:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

