



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: 09-332/22-5318/2
Podgorica, 09.09.2022. godine

LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat

TIVAT
Radovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-5318/2
Podgorica, 09.09.2022. 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 LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene: 9-1, 9-2, 9-3 (I faza) i 9-4 (II faza), na UP15, koja je formirana od dijela k.p. br. 1043/35 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 za izgradnju objekata mješovite namjene: 9-1, 9-2, 9-3 (I faza) i 9-4 (II faza), na UP15, koja je formirana od dijela k.p. br. 1043/35 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 podzemnih etaža objekta 9-4 – 630,19m² i bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekata 9-1, 9-2, 9-3 i 9-4 – 3.564,61m² (planom zadato 3.785,00 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti – 0,85 (planom zadato 0,90); indeks zauzetosti - 0,29 (planom zadato 0,30); spratnost objekata 9-1, 9-2, 9-3 - P+2 i spratnost objekta 9-4 – Po+P+2 (planom zadato 3 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 09-332/22-5318/2 od 15.07.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratila se LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene: 9-1, 9-2, 9-3 (I faza) i 9-4 (II faza), na UP15, koja je formirana od dijela k.p. br. 1043/35 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 podzemnih etaža objekta 9-4 – 630,19m² i bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekata 9-1, 9-2, 9-3 i 9-4 – 3.564,61m² (planom zadato 3.785,00 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti – 0,85 (planom zadato 0,90); indeks zauzetosti - 0,29 (planom zadato 0,30); spratnost objekata 9-1, 9-2, 9-3 - P+2 i spratnost objekta 9-4 – Po+P+2 (planom zadato 3 etaže sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/20-370/11 izdate 02.03.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; Elaborat parcelacije po DUP-u za urbanističke parcele broj 10 i 15, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica 03.11.2021. godine; List nepokretnosti br. 732 KO Radovići, od 05.05.2022. 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 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, na UP15 koja je formirana od dijela k.p. br 1043/1 KO Radovići, utvrđena je namjena parcele – mješovita namjena. Na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata za stalno i povremeno stanovanje, i za druge namjene koje ne predstavljaju smetnju namjeni stanovanja. Planirani objekti mogu biti organizovani kao jedna ili više stambenih jedinica u objektima. Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata, dok je objekte potrebno organizovati kao slobodnostojeće objekte na urbanističkoj parceli. U skladu sa Masterplanom Investitora, na urbanističkoj parceli 15 je predviđena čisto stambena namjena što ne predstavlja ograničenje za planiranje ostalih dozvoljenih namjena ukoliko se za to ukaze potreba.

Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 1,0 m iznad nulte kote za stambenu namjenu, i najviše 0,2 m za djelatnosti. U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Objekti mogu imati jednu ili više podrumskih etaža.

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 pretpostavljen 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 su na urbanističkoj parceli broj 15 projektovana četiri stambena objekta: 9-1, 9-2, 9-3 i 9-4. Na predmetnoj parceli nema postojećih objekata. Planirana je fazna gradnja za parcelu UP15 i to po sledećem rasporedu:

- I FAZA- Objekti 9-1, 9-2 (sa bazenom) i 9-3
- II FAZA- Objekat 9-4 (sa ostatkom uređenja terena sjeverno od objekata 9-1, 9-2 i 9-3)

Objekti 9-1 i 9-2 imaju po 8 stambenih jedinica, objekat 9-3 ima 7 stambenih jedinica dok objekat 9-4 ima 12 stambenih jedinica.

Arhitektura objekata je predviđena u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i tradicionalnom pristupu organizacije spoljnog i unutrašnjeg prostora, i tradicionalne estetike, karakteristične za područje Bokokotorskog zaliva, uz par savremenih elemenata komplementarnih tradicionalnoj arhitekturi, kako bi cjelokupno područje zadržalo tradicionalni izgled ali i dobilo neku novu vrijednost uvođenjem savremenih detalja. Prepoznatljivi elementi (škure, krovovi i sl) i materijali (boja fasada, kamen, crijep i sl) sa Luštičkog naselja primijenjeni su i na ovim objektima. Jedan od koncepta oblikovanja objekata je i upotreba lokalnog materijala i boja karakterističnih za mediteransko područje, pa je tako predviđeno oblaganje većeg dijela objekata kamenim pločama.

Objekti 9-1, 9-2 i 9-3 su koncipirani tako da se u prvom planu objekata nalazi konstrukt kojeg čine lođe sa profilisanim otvorima u prizemlju i na 1. spratu, kao i tendama natkrivene terase na 2. spratu, dok se u drugom planu su dva volumena od kojih je jedan podstaknut tradicionalnom primorskom kućom i odrađen je u kamenim pločama grube obrade, dok je drugi predviđen sa završnim malterom. Uređenje terena ispred objekta 9-2 predviđeno je kao zelena površina sa intezivnim ozelenjavanjem sitnim rastinjem ali i bazen koji je zajednički za sva 4 objekta na predmetnoj parceli.

Specifični volumen objekta 9-4 zasniva se na vizuelnom segmentisanju volumena na način da prati arhitektonski jezik ostatka naselja ali i tradicionalne primorske arhitekture. Ovaj objekat sadrži kombinaciju svih elemenata tradicionalne arhitekture kao i ostali objekti na ovoj parceli (fasade u kombinaciji grubog i finog kamena, u dijelovima gdje je demit fasada koristi se karakteristični kolorit za ovo područje, lođe i pergole i slično). Ono što izvaja ovaj objekat jeste što nisu uvedeni savremeni detalji zbog blizine izrađenih objekata na UP5 (sjeverno od predmetne parcele) kako bi se vizuelno održao komplementarni arhitektonski jezik.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite

namjene: 9-1, 9-2, 9-3 (I faza) i 9-4 (II faza), na UP15, koja je formirana od dijela k.p. br. 1043/35 KO Radovići, projektovano od strane „ENFORMA“ d.o.o. iz Kotora, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine podzemnih etaža objekta 9-4 – 630,19m² i bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekata 9-1, 9-2, 9-3 i 9-4 – 3.564,61m² (planom zadato 3.785,00 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti – 0,85 (planom zadato 0,90); indeks zauzetosti - 0,29 (planom zadato 0,30); spratnost objekata 9-1, 9-2, 9-3 - P+2 i spratnost objekta 9-4 – Po+P+2 (planom zadato 3 etaže sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovan je odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti br. 732 KO Radovići od 05.05.2022. 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 „ENFORMA“ d.o.o. iz Kotora, za izgradnju objekata mješovite namjene: 9-1, 9-2, 9-3 (I faza) i 9-4 (II faza), na UP15, koja je formirana od dijela k.p. br. 1043/35 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Mirko Žižić