



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-7293/6
Podgorica, 10.11.2023. godine

“LUŠTICA DEVELOPMENT” AD

TIVAT

Novo Naselje bb, Radovići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-7293/6
Podgorica, 10.11.2023. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu člana 87 st. 1 i 4.tač.1.al.1 i 2. 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, 4/23), 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“ A.D. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „PLIMA DESIGN“ d.o.o. Tivat, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.09.2023. godine u 00:23:06 + 02'00', za izgradnju objekta "objekti i mreže infrastrukture", na urbanističkoj parceli UP 2, koju čine kat. parc. br. 1043/63 i 1043/6, KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Centar" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br.93/20), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D TIVAT, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta "objekti i mreže infrastrukture", BRGP novoplaniranog objekta 260,61m² (BRGP ukupno ostvareno 1.823,08m²), projektovanog od strane "PLIMA DESIGN" d.o.o. Tivat, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.11.2023. godine u 10:47:14, +01'00', na urbanističkoj parceli UP 2, koju čine kat. parc. br. 1043/63 i 1043/6, **po Elaboratu parcelacije po DUP-u, izrađenom od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica iz jula 2022. godine ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu br 121-917/22-1036-upi, Područna jedinica Tivat od 08.12.2022.god.**, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Centar" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 93/20), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 0,26 (Planom zadato 0,50); indeks zauzetosti 0,18 (planom zadato 0,25); spratnosti objekata: Po+P i P+1 (Planom zadato: 3 etaže) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-7293/1 od 22.09.2023. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, obratilo se „LUŠTICA DEVELOPMENT“, A.D. Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta "objekti i mreže infrastrukture", na urbanističkoj parceli UP 2, koju čine

kat. parc. br. 1043/63 i 1043/6, KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ (”Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 93/20), Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-8064/6 izdate 12.12.2022. godine od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova; **Elaborat parcelacije po DUP-u, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica iz jula 2022. godine ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu br 121-917/22-1036-upi, Područna jedinica Tivat od 08.12.2022.god; List nepokretnosti br. 732 -izvod, br. 121-919-8436/2023 od 18.08.2023. godine za katastarsku parcelu broj 1043/1 i 1043/6 KO Radovići, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat; Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata 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 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u Smjernice iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Sl. list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 93/20), Opština Tivat, na UP 2 utvrđena je namjena ŠS - površine za školstvo.

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, na površinama za školstvo mogu se graditi i : dječiji vrtić; sportski tereni; objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila. Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine. Ostavlja se mogućnost planiranja podrumске etaže. Objekti mogu imati jednu ili više podrumskih etaža. Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele. Površina garaža i tehničkih prostorija se ne računa u ukupan BGP na urbanističkim parcelama. Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata. Predviđena maksimalna spratnost objekata je 2 nadzemne etaže.

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 predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib krovnih ravni 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. U poglavlju Pejzažno uređenje su definisani minimalni procenti ozelenjenosti urbanističkih parcela po pojedinim namjenama .

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je objekat mreže i infrastrukture sa terasom na UP 2. Pored upranih zgrada Luštica Development, na UP2 se nalaze još dva otvorena igrališta, trafostanica, parking plato sa pristupom iz glavne saobraćajnice sjeveroistočno i zelene površine sa nekoliko visokih stabala. Idejno rješenje odnosi se na objekat koji opslužuje više funkcija. Podijeljen na dvije etaže, podrum i prizemlje, ovaj objekat služi za smještaj tehničke opreme, posjeduje hodnik sa teretnom lift platformom, ostave, zasebni dio za odlaganje smeća, prostor za zaposlene koji ima i čajnu kuhinju sa zasebnim ulazom. Spolja gledano objekat predstavlja cjelinu, datu pod kosi krov blagog nagiba. Izdizanjem atike stvara se utisak da je objekat sa ravnim krovom koja dodatno pojednostavljuje objekat i pravi cjelinu. Drveni brisoleji na fasadi doprinose proporciji objekta i korespondiraju sa okruženjem na način da ga približavaju mjestu u kojem se nalazi i njeguju duh mediteranske arhitekture.

Na fasadi je predviđen bavalit sitnozrne strukture u boji RAL 7032. Fasadna bravarija rađena je u boji RAL7024. Na krovu je predviđen lim u boji RAL6028 koji se oblaže vještačkom travom. U cilju stvaranja funkcionalnog i estetski skladnog ambijenta, zelenilo

se uvodi uz fasadu kao način razbijanja forme i poboljšanje proporcije samog objekta obzirom na njegov oblik. Procenat zelenih površina na parceli je 43%.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta "objekti i mreže infrastrukture", BRGP novoplaniranog objekta 260,61m² (BRGP ukupno ostvareno 1.823,08m²), projektovanog od strane "PLIMA DESIGN" d.o.o. Tivat, na urbanističkoj parceli UP 2, koju čine kat. parc. br. 1043/63 i 1043/6, u skladu sa smjernicama planskog dokumenta Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Sl. list Crne Gore“ - opštinski propisi br.93/20), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 0,26 (Planom zadato 0,50); indeks zauzetosti 0,18 (planom zadato 0,25); spratnosti objekata: Po+P i P+1 (Planom zadato: 3 etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti br. 732 – izvod, KO Radovići od 18.08.2023. godine utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1043/1 i 1043/63 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. Uvidom u List nepokretnosti 732 - izvod u Podacima o teretima i ograničenjima utvrđena je kao zabilježba pravo zakupa: neograničeno, prenosivo i samostalno pravo korišćenja u korist Luštica Development A.D. Tivat u svemu po konačnom rješenju, br. 954-121-UPI-2407/2013 od 14.10.2013.godine, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno čl. st. 1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije po DUP-u za katastarsku parcelu broj 1043/1, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica iz jula 2022. godine ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu br 121-917/22-1036-upi, Područna jedinica Tivat od 08.12.2022.god, utvrđeno je da se dio kat. parc. br. 1043/1 parcelisao, pri čemu je nastala kat. par. br. 1043/63 KO Radovići, na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta a koja je u vlasništvu Države Crne Gore.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. Tivat, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju "objekti i mreže infrastrukture", BRGP novoplaniranog objekta 260,61m² (BRGP ukupno ostvareno 1.823,08m²), projektovanog od strane "PLIMA DESIGN" d.o.o. Tivat, na urbanističkoj parceli UP 2, koju čine kat. parc. br. 1043/63 i 1043/6, K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Sl. list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 93/20), Opština Tivat, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, 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.



MINISTAR
Janko Odović