



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: 09-332/22-3606/2
Podgorica, 27.05.2022. godine

„SUPERIOR GRADNJA“ D.O.O. NIKŠIĆ

NIKŠIĆ
Dragovoljučka bb

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje broj i datum gornji.

Obradio:

Siniša Minić, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

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: 09-332/22-3606/2
Podgorica, 27.05.2022. 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 „SUPERIOR GRADNJA“ DOO Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata – fazna izgradnja, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.197,87 m², na urbanističkim parcelama br. UP376, UP378, UP379 i UP380, na katastarskim parcelama broj 4572/5, 4588/2, 4588/4, 4603/1, 4603/2, 4604/1 i 4604/3 KO Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽUPA - ČEŠLJAR“, Opština Tivat, („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 8/14), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „SUPERIOR GRADNJA“ D.O.O. NIKŠIĆ, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata – fazna izgradnja, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.197, 87 m², projektovanog od strane „INGPOINT“ DOO Nikšić, na urbanističkim parcelama br. UP376, UP378, UP379 i UP380, na katastarskim parcelama broj 4572/5, 4588/2, 4588/4, 4603/1, 4603/2, 4604/1 i 4604/3 KO Tivat u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽUPA - ČEŠLJAR“, Opština Tivat, („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 8/14), u pogledu propisanih smjernica iz planskog dokumenta za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti 1,20 (planom propisan 1,20), indeksa zauzetosti 0,30 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta – četiri nadzemne etaže Po/Su+Pr+3 (planom propisana - četiri nadzemne etaže - Po/Su+Pr+3, i odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3606/1 od 17.05.2022. godine, Glavnom državnom arhitekti obratio „SUPERIOR GRADNJA“ D.O.O. NIKŠIĆ, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata – fazna izgradnja ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.197, 87 m², na urbanističkim parcelama br. UP376, UP378, UP379 i UP380, na katastarskim parcelama broj 4572/5, 4588/2, 4588/4, 4603/1, 4603/2, 4604/1 i 4604/3 KO Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽUPA - ČEŠLJAR“, Opština Tivat, („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 8/14), u pogledu

oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji).

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora izgradnju objekata Opštine Tivat, broj: 0902-351-69/4 od 27.03.2017. godine, br. 0902-351-68/4 od 27.03.2017. godine, br. 0902-351-553/5 od 16.11.2018. godine i UTU br. 0902-351-554/5 od 16.11.2018. godine, List nepokretnosti 3751 – prepis od 04.05.2022.godine za katastarsku parcelu broj 4572/5 KO Tivat, List nepokretnosti 3153 – prepis od 04.05.2022. godine za katastarske parcele broj 4588/2 i 4588/4 KO Tivat, List nepokretnosti 2978 – prepis od 04.05.2022.godine za katastarske parcele broj 4603/1, 4603/2 KO Tivat, List nepokretnosti 3124 – prepis od 04.05.2022.godine za katastarsku parcelu broj 4604/1 KO Tivat; Elaborat o parcelaciji izrađen od strane „Midis Co“ D.o.o. Nikšić, i ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat pod br. 121-917/22-347 od 04.05.2022. godine, Izjava o tačnoj lokaciji planiranog objekta – službena konstatacija „Midis Co“ D.o.o. Nikšić; Saglasnost Vujović Miomira izvršnog direktora „SUPERIOR GRADNJA“ D.O.O. NIKŠIĆ, da investitor može graditi objekte na granicama predmetnih susjednih parcela; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "ŽUPA - ČEŠLJAR", Opština Tivat, ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 8/14), propisano je sledeće:

OPŠTI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli, namjene stanovanje srednje gustine (SS), u kojoj se nalazi predmetna lokacija, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Župa Češljari", Opština Tivat.

Uslovi parcelacije, regulacije, nivelacije i maksimalni kapaciteti:

U grafičkim priložima Regulacija i nivelacija, Parcelacija i Uslovi za sprovođenje plana, prikazane su granice i površine urbanističkih parcela, regulacione i građevinske linije. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka. Građevinska linija –GL je linija na zemlji (GL1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. GL1 je predstavljena na Grafičkom prilogu Regulacija i nivelacija. Ukoliko Građevinska linija nije definisana grafički primjenjuje se pravilo: Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,0 m; Građevinska linija prema zelenim površinama je na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta i regulacije potoka je 3,0 m (ako GL nije definisana grafički); Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti min. 1,0 m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Oblik intervencija na urbanističkoj parceli je izgradnja novog objekta. Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim elementima regulacije: maksimalnim indeksom zauzetosti urbanističke parcele, maksimalnim indeksom izgrađenosti urbanističke parcele –bruto građevinskom površinom i maksimalnom spratnošću objekata, maksimalnom visinom objekta u odnosu na teren, a na način da se ispune svi ostali uslovi zadati Planom.

-Vertikalni gabarit objekta: Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje. Oznake etaža su: Po (podrum), Su(suteran) P(prizemlje), 1 do n(spratovi), Pk(potkrovlje). Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po (podrumski etaža). Maksimalna spratnost data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora i to kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Maksimalna spratnost za namjenu SS je četiri nadzemne etaže, odnosno visina objekta na ravnom terenu je 14 m računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova, ili vijenca ravnog krova. Kod terena u nagibu (terasasta gradnja) obavezna je izgradnja suterana i tada je maksimalna visina objekata 16 m. Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20 m.

USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA:

Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena.

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korištenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih: poželjno je korištenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova; izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada; predvidjeti dvovodne krovove sa odgovarajućim nagibima ili ravne krovove; otvore (prozore i vrata) dimenzionirati u skladu sa klimatskim uslovima; kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max. 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta; krovove raditi kose dvovodne sa odgovarajućim nagibom i max. visinom nadzitka 1,20 m ili ravne. Prilikom lociranja objekata u okviru parcele težiti maksimalnom obezbjeđenju najpovoljnijih vizura za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti. Spratnost objekata treba da bude prilagođena položaju u odnosu na druge objekte kao i konfiguraciji terena.

Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobana usaglašenost susjeda.

Kod kolektivnih stambenih objekata preporučuje se udruživanje urb. parcela, da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata blokova, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju - grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „Ing Point“ DOO Nikšić“, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata – fazna izgradnja, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.197, 87 m², na urbanističkim parcelama br. UP376, UP378, UP379 i UP380, na katastarskim parcelama broj 4572/5, 4588/2, 4588/4, 4603/1, 4603/2, 4604/1 i 4604/3 KO Tivat u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽUPA - ČEŠLJAR“, Opština Tivat, („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 8/14), izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti 1,20 (planom propisan 1,20), indeksa zauzetosti 0,30 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta – četiri nadzemne etaže Po/Su+Pr+3 (planom propisana - četiri nadzemne etaže - Po/Su+Pr+3, i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u Listove nepokretnosti: List nepokretnosti 3751 – prepis od 04.05.2022.godine za katastarsku parcelu broj 4572/5 KO Tivat, List nepokretnosti 3153 – prepis od 04.05.2022. godine za katastarske parcele broj 4588/2 i 4588/4 KO Tivat, List nepokretnosti 2978 – prepis od 04.05.2022.godine za katastarske parcele broj 4603/1, 4603/2 KO Tivat, List nepokretnosti 3124 – prepis od 04.05.2022.godine za katastarsku parcelu broj 4604/1 KO Tivat; Elaborat o parcelaciji izrađen od strane „Midis Co“ D.o.o. Nikšić, i ovjeren od strane Uprave za katastars i državnu imovinu PJ Tivat pod br. 121-917/22-347 od 04.05.2022. godine, utvrđeno je da su predmetne kartastarske parcele u svojini „SUPERIOR GRADNJA“ D.O.O. NIKŠIĆ u obimu prava 1/1.

Uz dokumentaciju je priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kojom je konstatovano da su idejnim rješenjem ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i UTU u pogledu propisanih smjernica iz planskog dokumenta za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti 1,20 (planom propisan 1,20), indeksa zauzetosti 0,30 (planom propisan 0,40),

spratnosti objekta – četiri nadzemne etaže Po/Su+Pr+3 (planom propisana - četiri nadzemne etaže - Po/Su+Pr+3, i odnosom prema građevinskoj liniji).

Uvidom u Izjavu o tačnoj lokaciji planiranog objekta – službena konstatacija „Midis Co“ D.O.O. Nikšić, i ostalu dokumentaciju, konstatovano je da je predmetnom objektu i lokaciji obezbijeđen pristup preko DUP-om planiranih saobraćajnica, odnosno katastarskih parcela broj 4604/2, 4572/6 i 4572/10 4588/8 i 4588/6 KO Tivat, koje su vlasništvo Republike Crne Gore, raspolaganje Opština Tivat.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „SUPERIOR GRADNJA“ D.O.O. NIKŠIĆ, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata – fazna izgradnja, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.197, 87 m², projektovanog od strane „INGPOINT“ DOO Nikšić, na urbanističkim parcelama br. UP376, UP378, UP379 i UP380, na katastarskim parcelama broj 4572/5, 4588/2, 4588/4, 4603/1, 4603/2, 4604/1 i 4604/3 KO Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽUPA - ČEŠLJAR“, Opština Tivat, (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 8/14), 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.

Obradio:
Siniša Minić, d.i.a.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ

