



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: 05-1605/5
Podgorica, 27.11.2020. godine

lično preuzeo dan 30.11.2020.

TENTH PLANET D.O.O.



TIVAT
Tržni centar Račica, III sprat

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Dragan Vuković, d.i.a.

Obradili:
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 05-1605/5
Podgorica, 27.11.2020. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 2, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "TENTH PLANET" D.O.O. TIVAT za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje turističkog naselja T2, kategorije 4* i 5*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=24.962,74 m², projektovanog na urbanističkoj parceli UP 2: na katastarskim parcelama 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1526/1, 1526/2, 1519/3 i na djelovima 1519/1, 1527/1, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 i na urbanističkoj parceli UP 3: na katastarskim parcelama 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469/1, 1470, 1471, 1472, 1479, 1480, 1481, 1518 i na djelovima 1456, 1457, 1458, 1469/2, sve KO Mrkovi, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Mrkovi-Njivice" (u daljem tekstu LSL "Mrkovi-Njivice") („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 51/16), Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "TENTH PLANET" D.O.O. TIVAT na idejno arhitektonsko rješenje turističkog naselja T2, kategorije 4* i 5*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=24.962,74 m², indeksom zauzetosti 0.19, indeksom izgrađenosti 0.44, spratnosti P+1/S+P+1 i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji, projektovanog od strane "DELEX" D.O.O. iz Budve na urbanističkoj parceli UP 2: na katastarskim parcelama 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1526/1, 1526/2, 1519/3 i na djelovima 1519/1, 1527/1, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 i na urbanističkoj parceli UP 3: na katastarskim parcelama 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469/1, 1470, 1471, 1472, 1479, 1480, 1481, 1518 i na djelovima 1456, 1457, 1458, 1469/2, sve KO Mrkovi, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Mrkovi-Njivice" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 51/16), Opština Herceg Novi.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1605/1 od 16.09.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratilo se "TENTH PLANET" D.O.O. TIVAT zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje turističkog naselja T2, kategorije 4* i 5*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=24.962,74 m², projektovanog od strane na urbanističkoj parceli UP 2: na katastarskim parcelama 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1526/1, 1526/2, 1519/3 i na djelovima 1519/1, 1527/1, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 i na urbanističkoj parceli UP 3: na katastarskim parcelama 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469/1, 1470, 1471, 1472, 1479, 1480, 1481, 1518 i na djelovima 1456, 1457, 1458, 1469/2, sve KO Mrkovi, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Mrkovi-Njivice" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 51/16), Opština Herceg Novi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje turističkog naselja T2, kategorije 4* i 5*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=24.962,74 m², projektovanog od strane "DELEX" D.O.O. iz Budve na urbanističkoj parceli UP 2: na katastarskim parcelama 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1526/1, 1526/2, 1519/3 i na djelovima 1519/1, 1527/1, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 i na urbanističkoj parceli UP 3: na katastarskim parcelama 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469/1, 1470, 1471, 1472, 1479, 1480, 1481, 1518 i na djelovima 1456, 1457, 1458, 1469/2, sve KO Mrkovi, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Mrkovi-Njivice" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 51/16), Opština Herceg Novi, i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 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.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta navodi se da arhitekturom treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnom za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

Urbanistički parametri iz planskog dokumenta navode da projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele. Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalno propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatak BRGP, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju (grafičke priloge i tabelarni prikaz urbanističkih parametara idejnog rješenja), Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje, projektovano od strane "DELEX" D.O.O. iz Budve, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima (UP2+UP3): **indeks izgrađenosti 0.19** (planom zadato 0.35), **indeksom zauzetosti 0.44** (planom zadato 0.60) i **spratnosti objekta P+1/S+P+1** (planom propisano P+1 sa dozvoljenom izgradnjom suterenske etaže), odnosom prema građevinskoj liniji i bruto površine podzemnih i nadzemnih etaža **BRGP=24.962,74 m²**.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje je priložena izjava projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih površina i urbanističkih parametara, kao i izjava geodetske licencirane organizacije.

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 i urbanističkim parametrima u okviru LSL "Mrkovi-Njivice".

Uvidom u list nepokretnosti broj 296 - prepis od 13.10.2020. godine izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 1466, 1467, 1468, 1469/1, 1469/2, 1471 KO Mrkovi u svojini "TENTH PLANET" D.O.O. u obimu prava 1/1.

Uvidom u list nepokretnosti broj 306 – prepis od 13.10.2020. godine izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 1472, 1479, 1480, 1481, 1518, 1520, 1521, 1522, 1526/1, 1526/2, 1527/1, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 KO Mrkovi u svojini "TENTH PLANET" D.O.O. u obimu prava 1/1.

Uvidom u list nepokretnosti broj 314 – prepis od 13.10.2020. godine izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 1519/1, 15119/3, 1523 KO Mrkovi u svojini "TENTH PLANET" D.O.O. u obimu prava 1/1.

Uvidom u list nepokretnosti broj 318 – prepis od 13.10.2020. godine izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 1456, 1557, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465 KO Mrkovi.

Uvidom u list nepokretnosti broj 314 – prepis od 13.10.2020. godine izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 1524 KO Mrkovi u svojini "TENTH PLANET" D.O.O. u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "TENTH PLANET" D.O.O. TIVAT na idejno arhitektonsko rješenje turističkog naselja T2, kategorije 4* i 5*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=24.962,74 m², projektovanog od strane "DELEX" D.O.O. iz Budve na urbanističkoj parceli UP 2: na katastarskim parcelama 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1526/1, 1526/2, 1519/3 i na djelovima 1519/1, 1527/1, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 i na urbanističkoj parceli UP 3: na katastarskim parcelama 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469/1, 1470, 1471, 1472, 1479, 1480, 1481, 1518 i na djelovima 1456, 1457, 1458, 1469/2, sve KO Mrkovi, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Mrkovi-

Njivice" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 51/16), Opština Herceg Novi, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, građevinska linija, bruto razvijena građevinska površina i spratnost objekta)

Saglasno izloženom činjeničnom stanju a s pozivom na član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku u kojem je utvrđeno da ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke, ovo Ministarstvo nalazi da su se stekli uslovi za primjenu člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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



Dragan Vuković, d.i.a.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

