



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: 05-1927/5
Podgorica, 11.02.2021. godine

"GUGI COMMERCE" D.O.O. BUDVA

BUDVA
Potkošljun bb, Lastva Grbaljska

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji, o davanju saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje hotela sa 4*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=718,00m², indeksa zauzetosti 0,35, indeksa izgrađenosti 1,0, spratnosti P+2 i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji, projektovanog od strane "BUSINESS ART" D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama 19/2 i 19/3 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Tivat („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi", br. 24/2010), Opština Tivat.

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



Obradili:

Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I

Siniša Minić, samostalni savjetnik I



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: 05-1927/5
Podgorica, 11.02.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 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 na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "GUGI COMMERCE" D.O.O. iz Budve za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta - hotela sa 4*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=718,00m², projektovanog na katastarskim parcelama 19/2 i 19/3 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Tivat („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 24/2010), Opština Tivat, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "GUGI COMMERCE" D.O.O. iz Budve na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta - hotela sa 4*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=718,00m², projektovanog od strane "BUSINESS ART" D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama 19/2 i 19/3 KO Donja Lastva, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Tivat („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 24/2010), Opština Tivat, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.35, indeks izgrađenosti 1.0, spratnosti P+2 i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1927/1 od 24.11.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se "GUGI COMMERCE" D.O.O. iz Budve zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta - hotela sa 4*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=718,00m², projektovanog od strane "BUSINESS ART" D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama 19/2 i 19/3 K.O. Donja Lastva, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Tivat („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 24/2010), Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0902-71/7 izdati u Tivtu 30.04.2013. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine i broj: 0902-72/7 izdati u Tivtu 08.05.2013. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine; List nepokretnosti 610 – prepis broj: 121-919-6736/2020 izdat 09.12.2020. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat i List nepokretnosti 662 – prepis broj: 121-919-6737/2020 izdat 09.12.2020. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat; Izjavu

projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta – hotela sa 4*.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog privrednog društva ovo Ministarstvo – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta je razmotrio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta - hotela sa 4*, na opisanoj lokaciji 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, za katastarsku parclu 19/2 i 19/3 KO Donja Lastva koja se nalazi u planskoj cjelini 2. Donja Lastva, namjena parcele je mješovita namjena.

Planski dokument je za katastarske parcele 19/2 i 19/3 K.O. Donja Lastva predvidio sledeće urbanističke parametre: Indeks zauzetosti – 0.40, Indeks izgrađenosti – 1.0, Spratnost objekta – P+2+Pk (max 14m).

Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa da se arhitektonsko rješenje objekta maksimalno uskladi sa ambijentom i terenom na kojem se gradi. Na lokaciji se može predvidjeti i suteran ukoliko konfiguracija terena i nivo podzemnih voda to omogućavaju, u isključivoj namjeni garažiranja ili tehničkih prostorija i nije dozvoljeno njihovo prenamjenjivanje u stambeni prostor. Na objektu je potrebno koristiti elemente tradicionalne primorske arhitekture. Fasadne zidove malterisati i obraditi fasadnim premazon u bijeloj boji. Djelovi fasade se mogu oblagati autentičnim kamenom. Nije dozvoljeno oblaganje objekta fasadnom ili silikatnom opekom. Preporučuje se bijela boja fasade, dok se akcenti u boji mogu primijeniti na stolariji – vratima, prozorima, škurama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju (grafičke priloge i tabelarni prikaz urbanističkih parametara idejnog rješenja), utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje hotela 4*, projektovano od strane "BUSINESS ART" D.O.O. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1.0 (planom dozvoljeno 1.0), indeksom zauzetosti 0.35 (planom dozvoljeno 0.40) i spratnosti objekta P+2 (planom dozvoljeno P+2+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

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

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u okviru Prostornog urbanističkog plana Opštine Tivat ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 24/2010).

Uvidom u List nepokretnosti 610 – prepis broj: 121-919-6737/2020 izdat 09.12.2020. godine od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat, utvrđeno je da su predmetna katastarske parcele 19/2 i 19/3 K.O. Donja Lastva u svojini "GUGI COMMERCE" D.O.O. Budva u obimu prava 1/1, čime je utvrđena legitimacija investitora u u smislu člana 91 stav 1 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari ovo Ministarstvo - Direktorat Glavnog državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "GUGI COMMERCE" D.O.O. iz Budve na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta - hotela 4*, projektovanog od strane "BUSINESS ART" D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama 19/2 i 19/3 K.O. Donja Lastva u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Tivat ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 24/2010), Opština Tivat u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom riješeno 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.

Obradili:

Nataša Pavičević, samostalni savjetnik I

Siniša Minić, samostalni savjetnik I

MINISTAR
Prof. dr Ratko Mitrović