



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-5115/2  
Podgorica, 28.10.2024. godine

### ADRIATIC MARINAS d.o.o.

TIVAT

Blaža Jovanovića br. 1

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka  
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 05-332/24-5115/1 od 03.04.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se preduzeće "ADRIATIC MARINAS" d.o.o. Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.04.2024. godine u 11:36:57 + 02'00', za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima – *Synchro Decks*, na UP 1-16, koja je formirana od kat. par. br. 965/21 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Arsenal" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 57/19), Opština Tivat.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Budući da je predmet idejnog arhitektonskog rješenja rekonstrukcija u postojećim gabaritima, potrebno je priložiti urbanističko – tehničke uslove koji se odnose na rekonstrukciju, a ne na građenje novog objekta.

- Potrebno je dostaviti potpisan i ovjeren Elaborat o geotehničkim svojstvima terena.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju (prilog situacije na strani 307.) konstatuje se da gabarit postojeće nadstrešnice, koja je predmet rekonstrukcije, segmentima postojeće konstrukcije izlazi iz planom definisane građevinske linije i prelazi na dijelove susjednih parcela UP1-17 i UP0-4, koje ne predstavljaju predmetnu lokaciju. Samim tim, postojeći objekat ima veći koeficijent zauzetosti od planom propisanog za nove objekte na parceli UP 1-16.
- Priložena geodetska podloga je iz decembra 2022. godine, potrebno je dostaviti noviju, ne stariju od 6 mjeseci.
- Na grafičkom prilogu situacije potrebno je prikazati spratnost planiranog objekta kao i postojećih/planiranih objekata u okruženju kao i ucrtati presjek kroz istu, i istu je potrebno detaljnije iskotirati.
- Sve listove u okviru grafičke dokumentacije potrebno je ovjeriti.
- U priloženoj Izjavi projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa *UTU-ima*, navodi se da ista služi za dobijanje saglasnosti glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje objekta hotela 5\*, što nije predmet ovog idejnog rješenja. Izjavu korigovati i u dijelu tabele, gdje je potrebno dati jednu tabelu -uporedni pregled planom zadatih i ostvarenih parametara. Takođe, ista nije potpisana niti ovjerena od strane odgovornog lica.
- U uslovima planskog dokumenta u poglavlju 4.5.9. *Urbanističko-tehnički uslovi za arhitektonsko oblikovanje prostora i objekata*, a vezano za uspostavljanje prevencije zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine, preporučuje se izrada fasada od prirodnog kamena u površini od 30% njene površine, dok se idejnim rješenjem planiraju dominantno staklene fasadne površine. Isto je potrebno usaglasiti sa predmetnim planom i navesti koliko tačno površine procentualno pripada svakom od planiranih fasadnih materijala (sa referencama RAL karte). Isto je potrebno prikazati i grafičkim prilogom.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja. U suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

