



Broj: 09-332/23-3733/2  
Datum: 31.05.2023.godine

## „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. TIVAT

**TIVAT**  
Novo Naselje bb, Radovići

Aktom broj 09-332/23-3733/1 od 05.05.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva - Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 28.04.2023. godine u 12:42:23 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (MN): Podrumske etaže objekta i stanovanje sa poslovnim sadržajima (I FAZA) i hotel 4\* (II FAZA), projektovanog na urbanističkoj parceli broj 9, koju čini kat. parcela br. 1043/65 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“ („Sl. list CG“-opštinski propisi br.93/20), Opština Tivat.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:

U poglavlju 5.4.3. *Pravila za MN - površine mješovite namjene* predmetnog planskog dokumenta Izmjene i dopune DUP-a „Donji Radovići Centar“ propisano je da zelene površine u okviru parcela treba pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet. Uvidom u Idejno rješenje predmetnog objekta konstatovano je da isto ne sadrži gore navedenu analizu.

*Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Sl.list Crne Gore“, br. 036/18), tabelarnim prilogom br. 5 standardi za

kategorizaciju opšti, **obavezni** i kvalitativni standardi za Boutique hotel sa 4\* propisano je da glavni ulaz mora biti natkriven, što nije predviđeno predmetnim idejnim rješenjem.

Članom 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List CG" - opštinski propisi br. 24/10 i 33/14) propisano je da je minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo širine 2,30m i dužine 4.80m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu **proširuje se za 0,30m do 0,60m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa**. Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja - *Osnova podruma -1 i Osnova podruma -2*, utvrđeno je da dimenzije određenog broja parking mjesta nisu usklađene sa gore navedenim te je potrebno isto uskladiti.

Saobraćajni priključak na parceli nije moguće planirati kako je predviđeno predmetnim idejnim rješenjem već je potrebno predvidjeti **jedan kolski ulaz** sa saobraćajnice na urbanističku parcelu za obezbjeđenje parking mjestima na parteru i u garaži.

Takođe, uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je glavni ulaz u stambeni dio objekta, sa zapadne strane, projektovan preko kolske saobraćajnice. Na ovaj način nije moguće planirati pješački prilaz u objekat jer ugrožava sigurnost pješaka budući da se istim pristupa direktno na kolsku traku, te je potrebno projektovati zasebanu pješačku stazu na cijeloj urbanističkoj parceli.

U sklopu tehničkog opisa navesti na koji način je riješena protivpožarna zaštita podzemne garaže.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**