



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-6758/2  
Datum: 23.10.2023.godine

## “ADRIATIC MARINAS ” DOO

**TIVAT**

Blaža Jovanovića br.1

Aktom broj: 09-332/23-6758/1 od 01.09.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Adriatic Marinas” d.o.o. iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Moncore“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 01.09.2023. godine u 10:09:29 + 02'00', za izgradnju Hotela 5\*, na urbanističkim parcelama UP1-16, UP1-17 i dijelu UP 0-4, na katastarskim parcelama br. 965/44 i dio akvatorijuma, 965/21 i dijelu 965/1, zona 4, 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 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).

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke ukloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da se radi o izgradnji Hotela sa 5\* i rekonstrukciji i prenamjeni postojećeg objekta Yacht kluba u hotelski Lobi, projektovani na UP 1-17, dok se Idejnim rješenjem navodi da lokaciju za građenje čine parcele UP 1-17, UP 1-16 i dio UP0-4, tj kat parcele. 965/44 i dio akvatorijuma, 965/21 i dio 965/1. Kako se planirani objekti nalaze na UP 1-17, te da se Sinhro lift sa nadstrešnicom – Synchro Decks

nalazi na UP 1-16, potrebno ga je isključiti iz tehničke dokumentacije budući da isti nije predmet razrade ovog projekta. Takođe, potrebno je u Idejnom rješenju navesti da se pored izgradnje Hotela sa 5\* planira i rekonstrukcija sa prenamjenom postojećeg objekta.

Planskim dokumentom je za UP 1-17 predviđena spratnost objekta P+5, odnosno 6 nadzemne etaže. Uvidom u idejno rješenje planiranog objekta hotela utvrđena je spratnost P+6, odnosno 7 nadzemnih etaža, budući da je na krovnoj etaži projektovana "kućica" komunikacionog jezgra koja vodi do nivoa krova. **Na krovnoj etaži je moguće predvidjeti vertikalne komunikacije isključivo merdevinama ili penjalicama, sve ostalo se smatra nadzemnom etažom. Akustičnu ogradu za sakrivanje bazenske opreme na krovnoj etaži moguće je zadržati ali je potrebno smjestiti u centralnoj osi objekta, tako da ne bude saglediva iz partera ni sa jedne strane. Takođe, potrebno je ukloniti krov sa iste a zelenilo riješiti na drugačiji način.**

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja zaključuje se da **BRGP objekata nije dobro prikazana** iz razloga što u isti nije uračunata terasa na spratu Lobija površine 94m<sup>2</sup> kao ni vertikalne komunikacije – stepeništa na svim etažama u Hotelu i Lobiju, kako je prikazano na grafičkim prilozima obračuna površina.

Uvidom u planski dokument u Uslovima za regulaciju i nivelaciju definisano je da je najveća visina etaža za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija za stambene etaže do 3,5m dok je za poslovne etaže do 5,0m. Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa. Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja utvrđeno je da je visina prizemnih etaža objekata 6,20m te je potrebno istu uskladiti sa gore navedenim ili obrazložiti iz kog razloga je povećana visina prizemnih etaža od planom dozvoljene max visine.

U skladu sa članom 2 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, propisano je: "**Parking mjesto** je dio prostora namijenjen, tehnički opremljen i uređen za parkiranje jednog putničkog automobila, a obuhvata prostor gdje se automobil zadržava." Manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. **Uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste. Dostaviti karakterističan presjek kroz podrumsku etažu – garažu hotela u kojem su smještena parking mjesta za potrebe predmetnog objekta. Ovo iz razloga da bi se utvrdilo da li su ispunjeni uslovi za primjenu lift platforme.**

Tekstualnim dijelom predmetnog planskog dokumenta -*Poglavlje 6. SAOBRAĆAJNA i TEHNIČKA INFRASTRUKTURA* 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. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m. Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom). Uvidom u grafičke priloge predmetnog idejnog rješenja *Hotel - Podrum Nivo -1 i Hotel - Podrum Nivo -2* utvrđeno je da **parking mjesta nisu iskotirana**, niti je definisan **nagib rampe za savladavanje visinske razlike**, te je isto potrebno prikazati na grafičkim prilozima.

Potrebno je parking mjesta u parteru ozeleniti i ista prikazati na 3D prikazima.

Na grafičkim priložima *Osnova hotela 1 sprata i Osnova hotela 2 sprata* došlo je do preklapanja legende površina te je isto potrebno ispraviti.

Dostaviti **geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, 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.**