



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: 09-332/23-5230/4
Datum: 23.08.2023.godine

“ADRIATIC MARINAS ” DOO

TIVAT

Blaža Jovanovića br.1

Aktom broj: 09-332/23-5230/1 od 27.06.2023.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 27.06.2023. godine u 11:02:01 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na UP1-1 i UP1-2, na katastarskim parcelama br.965/15 i 965/16 i dio akvatorijuma KO Tivat, u zahvatu DSL „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune („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 ovlašćenja 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 otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune DSL “Arsenal”, („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 57/19), Opština Tivat, na urbanističkim parcelama UP 1-1 i UP 1-2, zona 5, na kat.parcelama br. 965/15 i 965/16 i dijelu akvatorijuma, KO Tivat, planirana je namjena MN - mješovita namjena. Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju – urbanističku parcelu UP1-1 su: max BRGP=5.951,00m², max zauzetost 991,00m², max

spratnost objekta P+5; za UP1-2 su: BRGP=3.173,00m², max zauzetost 529,00m², max spratnost objekta P+5.

Potrebno je dostaviti dopunu Urbanističko tehničkih uslova kojima će biti obuhvaćen prostor između UP 1-1 i UP 1-2 tj dio kat parcele br 965/1 i dio akvatorijuma, a koji čini sastavni dio lokacije na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta.

Prema tekstualnom dijelu planskog dokumenta površine mješovite namjene podrazumjevaju nautički turizam, turističke komercijalne i stambene sadržaje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju **od kojih nijedna namjena nije preovladavajuća**. Na parcelama ove namjene moguće je planirati: **stambeno-poslovne objekte**; poslovne objekte; objekte uprave, objekte kulture i ostalih društvenih djelatnosti; trgovine opšte i specijalizovane potrošnje, ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista – HOTELI, kao i objekti infrastrukture. Zona 5 je predviđena za objekte mješovite namjene. Ovaj prostor generiše najveću cirkulaciju korisnika prostora jer je na ovim površinama predviđena izgradnja objekata koji u parternoj etaži sadrže: kafeterije, butike, galerije, restorane..., sve aktivnosti gradskih urbanih centara. Uvidom u predmetnu dokumentaciju - idejno rješenje utvrđeno je da je istim projektovan **stambeni objekat bez dijela poslovanja u prizemnoj etaži** što nije u skladu sa gore navedenim. **Neophodno je da kompletno prizemlje bude namijenjeno poslovanju**, radi smislenog odvajanja funkcija objekta. Ukoliko tehničke prostorije nije moguće predvidjeti van prizemne etaže onda ih je neophodno smjestiti u osi objekta a obodno predvidjeti poslovanje.

Poglavljem 4.5.9. Urbanističko-tehnički uslovi za arhitektonsko oblikovanje prostora i objekata predmetnog planskog dokumenta definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekata planiranih u okviru marine treba prilagoditi karakteru izgrađenih objekata u Porto Montenegro. **S obzirom da se objekti nalaze u zoni mora posebnu pažnju posvetiti pravilnom dimenzionisanju i kapacitiranju objekata kako se ne bi formirali gabariti neprimjereni lokaciji**. Uvidom u idejno rješenje predmetnog objekat utvrđeno je da arhitektonsko oblikovanje nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta jer je volumetrija objekta agresivna za tu lokaciju, nije kontekstualizovana, mora biti nenametljiva a ne kao zgrada na kopnu. Kaskadiranjem spratnih etaža po bočnim kraćim stranama insinuirati siluetu plovnog vozila kako bi objekat svojim arhitektonskim volumenom bio primjeren ovoj lokaciji.

Planskim dokumentom je za UP 1-1 i UP 1-2 predviđena spratnost objekta P+5, odnosno 6 nadzemne etaže. Uvidom u idejno rješenje planiranog objekta 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 osi objekta, tako da ne bude saglediva iz partera ni sa jedne strane.**

U članu 64 *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), navodi se: " **Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja**". **U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje**. Planom je definisano da parcele koje su međusobno povezane građevinskim linijama GL0 i GL2, ukoliko su veze između objekata komunikacije one ne ulaze u obračun BGP-a, a u svim ostalim slučajevima njihova površina

se, po jednakim djelovima, obračunava u ukupni BGP. **Na osnovu gore navedenog utvrđeno je da se prostor između UP 1-1 i UP1-2, definisan građevinskim linijama GL2, čija je ukupna površina 65m² mora računati u zadatu zauzetost od 1520m².**

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 5.00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, 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 grafički prilog predmetnog idejnog rješenja *Hotel - Podrum Nivo -2* utvrđeno je da **nisu iskotirana parking mjesta koja su predviđena u garaži hotela na UP1-17 za potrebe objekta WR1 niti su označena parking mjesta namijeniti licima sa posebnim potrebama**, te je isto neophodno dopuniti, a sve u skladu Članom 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.*

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.**

Planskim dokumentom, u poglavlju ***Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova*** definisano je da je neophodno obezbijediti min 10% zelenila na urbanističkoj parceli u zoni mješovite namjene. Kako na parcelama koje pripadaju kategorijama namjene zelene površine za turizam – hoteli, i zelenilo objekata i blokova – mješovita namjena predviđeni indeks zauzetosti na nivou urbanističke parcele ne omogućava da na terenu budu ozelenjene veće površine neophodno je ozelenjavanje dodatno sprovesti putem formiranja krovnih vrtova (min 20%). **Uvidom u predmetnu dokumentaciju - idejno rješenje utvrđeno je da istim nije ispunjen min procenat zelenila na parceli (10%) te je isto neophodno uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta.**

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.