



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: 09-332/23-5228/4  
Datum: 23.08.2023.godine

## “ADRIATIC MARINAS ” DOO

**TIVAT**

Blaža Jovanovića br.1

Aktom broj: 09-332/23-5228/1 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 11:03:17 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene WR3 na UP1-3, na katastarskoj parceli br. 965/18 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 Direktorat 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 urbanističkoj parceli UP 1-3, zona 5, koju čini kat.parcela br. 965/18 i dio akvatorijuma, KO Tivat, planirana je namjena MN - mješovita namjena. Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju – urbanističku parcelu UP1-3 su: max BRGP=7.154,00m<sup>2</sup>, max zauzetost 1.455,00m<sup>2</sup>, max spratnost objekta P+5.

Planskim dokumentom za UP 1-3 predviđena spratnost objekta je 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.**

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 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 grafički prilog predmetnog idejnog rješenja *Hotel - Podrum Nivo -1* utvrđeno je da **nisu iskotirana parking mjesta koja su predviđena u garaži hotela na UP1-17 za potrebe objekta WR3** 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. **Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je određeni broj parking mjesta projektovan kao uslovno parkiranje što nije moguće te je neophodno isto korigovati.**

Uvidom u grafički prilog *Osnova podruma* utvrđeno je da je projektovana visina podrumске etaže 4.9m dok je planskim dokumentom definisano da je max. visina za garaže i tehničke prostorije do 3.0m. U tehničkom opisu se navodi da je zbog odabranog sistema temeljenja i tehnoloških potreba baznih izolatora, te prolaska instalacija termotehnike, spratna visina podrumске etaže 4.9m. Neophodno je dostaviti specifikaciju tehničke opreme koja je predviđena u podrumskoj etaži kako bi se utvrdilo da li je opravdana projektovana visina podrumске etaže od 4.9m.

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.**