



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: 09-332/23-5230/2  
Datum: 24.07.2023.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, 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 predmetni zahtjev i List nepokretnosti 2065 – Izvod broj 121-919-6192/2023 od 13.06.2023.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Tivat, utvrđeno je da su kat.parcele br.965/15 i 965/16 u svojini Crne Gore, a da je subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1. Imajući u vidu navedeno, potrebno je dostaviti ugovor o zakupu, zaključen u korist “Adriatic Marinas” d.o.o.

Takođe, potrebno je dostaviti saglasnost Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, imajući u vidu da lokacija koja je predviđena za izgradnju objekta obuhvata i dio akvatorijuma koji se shodno članu 2 i 3 Zakona o morskom dobru tretira kao morsko dobro kojim upravlja nadležno Javno preduzeće. Saglasnost ili ugovor o korišćenju neće biti potrebni ukoliko je navedeno pitanje regulisano traženim Ugovorom o zakupu.

**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 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=5.951,00m<sup>2</sup>, max zauzetost 991,00m<sup>2</sup>, max spratnost objekta P+5; za UP1-2 su: BRGP=3.173,00m<sup>2</sup>, max zauzetost 529,00m<sup>2</sup>, max spratnost objekta P+5.

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.

Planskim dokumentom je za UP 1-1 i UP 1-2 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 projektovan dio za smještanje tehničkih sadržaja i opreme u punoj spratnoj visini od 3.60m, te je ovim **prekoračena planom zadata spratnost objekta**.

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. Imajući ovo u vidu zaključuje se da je indeks zauzetosti prekoračen jer je uvidom u Legendu površina etaža na grafičkim priložima navedena zauzetost 1527,00m<sup>2</sup> (UTU); 1554.00m<sup>2</sup> (MEST) dok je planom zadata zauzetost 1520,00m<sup>2</sup>.

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 2.30 m i dužine 4.80 m 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). Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, kao i drugih pravilnika i standarda koji definišu ovu oblast. Uvidom u grafičke priloge predmetnog idejnog rješenja *Hotel - Podrum Nivo -1 i Hotel - Podrum Nivo -2* utvrđeno je da isti nisu iskotirani, nisu numerisana parking mjesta niti je definisan nagib rampe kao ni širina pristupne ulice te je neophodno prikazati sve navedene dimenzije i numerisati sva parking mjesta (49PM) koja su predviđena u garaži hotela na UP1-17 za potrebe objekta WR1, a sve u skladu Članom 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* / Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. List CG" - opštinski propisi br. 9/12), kao i drugih pravilnika i standarda koji definišu ovu oblast.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatovano je da nije dostavljena osnova 5tog sprata kao i da osnove ostalih etaža nisu iskotirane u dovoljnoj mjeri. Takođe, geomehanički elaborate dostavljen je na engleskom jeziku kao i većina grafičkih priloga, legende na crtežima, oznake prostorija itd te je neophodno priložiti svu tehničku dokumentaciju na jeziku u službenoj upotrebi. Na grafičkim priložima osnova prikazati Legendu površina sa svim prostorijama i njihovim površinama takođe na jeziku u službenoj upotrebi u Crnoj Gori.

Izjava odgovornog projektanta dostavljena u elektronskoj formi nije dobra jer se ne odnosi na predmetni objekat WR1 već za WR3 te je neophodno isto uskladiti.

U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži **tehnički opis** projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, **potpisana od strane glavnog inženjera.**

**Svi grafički prilozi** treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. **Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan **dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan.

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.**