



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-5355/3
Podgorica, 06.05.2025. godine

"ADRIATIC MARINAS" d.o.o. Tivat

TIVAT
Blaža Jovanovića br. 1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.05.06
09:47:04 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-5355/3
Podgorica, 06.05.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „ADRIATIC MARINAS“ d.o.o. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene BL1 na UP 2-2, koja je formirana od kat. par. br. 965/19 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 57/19), Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „ADRIATIC MARINAS“ d.o.o. Tivat, na dopunjeno na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.05.2025. godine u 11:50:15 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene BL1 na UP 2-2, koja je formirana od kat. par. br. 965/19 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 57/19), Opština Tivat, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina BRGP=19.300,54 m² (planom propisano 19.369,00 m²), zauzetost – 4.991,74 m² (planom propisano 5.983,00 m²); spratnost objekta Po+P+5 (planom propisano P+5); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-5355/1 od 17.04.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „ADRIATIC MARINAS“ d.o.o. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene BL1 na UP 2-2, koja je formirana od kat. par. br. 965/19 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 57/19), Opština Tivat.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni

projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznošću usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanistički tehnički uslovi izdati od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme zavedeni pod br. 08-332/23-2470/8 dana 26.04.2023. godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Prema planskom dokumentu Državna studija lokacije "Arsenal" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi" br.57/19)-Izmjene i dopune, Opština Tivat, lokacija koju čini katastarska parcela br.965/19 KO Tivat, koja obrazuje UP 2-2, Zona 5, pripada mješovitom namjeni (MN).

Prostor Zone 5 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. 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. Stanovanje planirano u okviru ove namjene je, sa aspekta tehničke i estetske opremljenosti, stanovanje visoke kategorije-ekskluzivno stanovanje. Prizemlja ovih objekata mogu biti komercijalne i uslužne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije (ekskluzivnog stanovanja i smještaja turista) i koji ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale zakonom propisane uslove.

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BGP-a. Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira

garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BGP-a. Osim toga, plan navodi da pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BGP kompleksa.

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla. Likovno i oblikovno rešenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade. Krovove predvidjeti na dvije ili četiri vode, nagiba cca 22–25°, sa krovnim pokrivačem od kanalice. Dozvoljeni su i ravni krovovi. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju i materijalizaciji hodnih površina (pješačke ulice, pješačke staze, pjacete, lungo mare, uređenje šetališta na marini). Plan preporučuje korišćenje autohtonog kamena na dijelu hodnih površina. Osim kamena moguće je korišćenje drvenih ili betonskih podloga. Arhitektonsko oblikovanje objekata planiranih u okviru marine, prilagoditi karakteru izgrađenih objekata u Porto Montenegro.

Predmetni objekat predstavlja objekat mješovite namjene i nalazi se na urbanističkoj parceli 2-2, u Zoni 5 plana. Urbanistička parcela 2-2 zajedno sa UP 2-4, kako investitor navodi, predstavlja „Synchro North” naselje, naselje u okviru Porto Montegra. Obije urb. parcele su mješovite namjena, a buffer zona između parcela je javna namjena sa kontrolisanim režimom saobraćaja. Arhitektonski, parcele su tretirane kao jedna cjelina i faza razvoja Porto Montenegro, dok će se objekti na njima razvijati i graditi nezavisno jedan od drugog. Uređenje terena će se sagledavati integralno sa javnom parcelom koja dijeli ove dvije lokacije.

Predmetni objekat označen je sa „BL1” i primarno je stambeni, sa komercijalnim sadržajima u nivou prizemlja. Cjeline u sklopu objekta su:

- Podrum–garaža sa 103 parking mjesta, tehničkim prostorijama, stanarskim ostavama i lokalnim ostavama za otpad;

- Prizemlje–4 ulazna lobija, glavna recepcija, stanarska teretana, poslovni prostori koji aktiviraju ulični front, garaža sa 36 parking mjesta i prateći MEP sadržaji (trafo-stanica, agregatsko postrojenje i sl);

- 5 stambenih etaža sa 157 stambenih jedinica, zajednički bazen sa sunčalištem i baštom na 1. spratu.

Prizemlje funkcioniše kao jedan blok koji obimom prilično prati oblik parcele, sa natkrivenom kolonadom/pasažima duž cijelog objekta. Kao najoptimalnijom se ispostavila postavka dijela objekta iznad prizemlja u obliku slova U/potkovice sa 3 cca 20m široka trakta. Između njih, u slobodnom dijelu podijuma krova prizemlja je formiran prostrani podijum sa zajedničkom baštom i bazenom. Na prvom spratu se kreiraju određeni prodori u dijelu smještajnih jedinica kako bi podijum bio što prozračniji. Objekat se na poslednjoj etaži povlači u odnosu na obim etaža ispod kako bi se na najbolji način iskoristile prostrane terase i vizure iz većih stambenih jedinica na vrhu.

U podrumu se nalaze tehnički prostori i stanarske ostave, lokalne ostave za otpad, rezervoari za sprinkler i hidrantsku mrežu. Zbog konstruktivnog sistema, dimenzionisanja horizontalnih konstruktivnih elemenata, te kaskadiranja ploče prizemlja, neophodne visine za smještanje palfonskog razvoda instalacija u zoni podruma, spratna visina podruma je 3.5m. Nivo prizemlja je dominantno u funkciji poslovnih prostora u dijelu uličnog i fronta ka trgu, dok je centralni dio etaže opredijeljen za garažiranje. Kako su stambene etaže podijeljene na 4 bloka, u objektu se nalazi isti broj ulaznih lobija, sa dodatkom jednog protivpožarnog stepeništa. Ostatak površine prizemlja su

tehničke i servisne prostorije (trafostanica, agregat, sobe za elektro ormare slabe i jake struje). Ulazi u trafostanicu je obezbijeđen sa ulične strane zbog instalacije i servisiranja. Obodom prizemlja je planiran natkriveni pasaž sa kolonadom fasadnih stubova. Na ovaj način se naglašava ulični front i služi kao zaštita od sunca u prizemlju.

Svaka od stambenih etaža iznad prizemlja se sastoji od kombinacije jednosobnih, dvosobnih i trosobnih stanova, tj. četvorosobnog penthouse apartmana na poslednjoj etaži. Svaki od stanova ima terasu ili balkon, a određeni stanovi na 5. spratu imaju i krovne bašte ispred svojih pripadajućih terasa. Spratna visina nadzemnih stambenih etaža je 3.5 m. Objekat ima kompleksnu strukturu krovova koji se smjenjuju od asimetričnog dvovodnog to ravnog krova. Segmenti ravnih krovova su iskorišteni za pozicioniranje spoljnih termotehničkih jedinica (klima komore, toplotne pumpe i sl). Ovi sadržaji su obloženi metalnim žaluzinama sa akustičnim svojstvima, montiranim pod uglom, da simuliraju unakrsni dvovodni krov kako bi se uklopile u arhitekturu objekta. Ovi sadržaji nisu natkriveni, tj. kose ravni se ne ukrštaju.

Imajući u vidu da se UP2-2 i UP2-4 nalaze u istom planskom sektoru/zoni, manje gabarite objekta BL2 i pripadajuće parcele UP2-4, gradnju objekta Dukley na susjednoj parceli, pad ulice između Boka Place i Synchro North, svi parking kapaciteti za objekte BL1 i BL2 su smješteni u garažama predmetnog objekta BL1, tačnije 139 PM. Izuzetak je 8PM na uređenom terenu parcele UP2-4. Na ovaj način, uslijed nepovoljnih uslova, izbjegava se izrada podruma i obavezujuće zaštite temeljne jame, širokih iskopa i sl., koji bi u suprotnom bili neminovni. Dodatni razlozi jesu postizanje što funkcionalnijeg objekta, atraktivnog prizemlja i fasadnog fronta, te aktivne pješačke zone. Obračun broja parking mjesta je urađen u odnosu na ukupnu neto površinu stambenih jedinica i poslovnih prostora prema smjernicama iz UT-a od min. 8PM/1000m². To u zbiru rezultira sa min. 147 neophodnih parking mjesta za obje urbanističke parcele. U skladu sa pravilnikom, najmanje 5% ukupnog broja parking mjesta će biti namijenjeno licima sa invaliditetom.

Masterplan uređenog terena je podijeljen više zona koje pokrivaju strategije ozelenjavanja kako eksterijera tako i zona enterijera. Svaka od njih ima specifičan karakter i njihovo oblikovanje zavisi od karaktera objekta uz koji se nalazi, njegove arhitekture, privatnog ili javnog karaktera i dostupnosti ne-rezidentima. Kada su konkretno u pitanju UP2-2 i UP2-4, njihovo pejzažno i uređenje terena se sagledavaju integralno sa kontaktnim zonama – Boka Place i planirana Synchro Plaza oko Synchro nadstrešnice i Muzeja. Zamišljeno je kao prelazna zona koja se iz Boka Place „spušta“ ka Synchro Plazi i uvezuje prostor u jednu cjelinu. Pejzažno uređenje je i u službi poslovnih prostora u prizemlju, zamišljeno kao buffer koji oplemenjuje izloge lokala i umanjuje efekat isijavanja popločanih zona tokom ljetnjih mjeseci. Na krovnim terasama je planirano korištenje sistema ekstenzivnog zelenila po obodu terasa, dok se na sunčalištima bazena mogu inkorporirati aromatično i začinsko bilje, patuljaste plame i cvjetajuće žbunasto bilje koje bi obogatilo pejzaž krova. Planskim dokumentom navedno je da je u okviru mješovite namjene zbog velikog indeksa zauzetosti pod objektom na nivou urbanističke parcele potrebno planirati krovno i terasasto ozelenjavanje (dodatnih 20%) uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Idejnim rješenjem je ostvaren ovaj procenat projektovanjem žaredinjera, zelenila na terasama i korovu (20,83%), dok su u parteru projektovane zelene uređene površine od 10,20 %.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) na lokaciji koju čini katastarska parcela br.965/19 KO Tivat, koja obrazuje UP 2-2, Zona 5, u zahvatu Državne studije lokacije "Arsenal" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.57/19) -Izmjene i dopune, Opština Tivat, projektovano od strane „MONCORE“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.05.2025. godine u 11:50:15 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina BRGP=19.300,54 m² (planom propisano 19.369,00 m²), zauzetost – 4.991,74 m² (planom propisano 5.983,00 m²); spratnost objekta Po+P+5 (planom propisano P+5); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunjeno idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjava ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji projektovanog objekta i saobraćajnom pristupu, Elaborat parcelacije i Geomehanički elaborat. Pristup predmetnoj lokaciji obezbijeđen je sa planirane saobraćajnice koju čini dio kat.parcele br. 965/1 KO Tivat.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "ADRIATIC MARINAS" d.o.o. Tivat, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.05.2025. godine u 11:50:15 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene BL1 na UP 2-2, koja je formirana od kat. par. br. 965/19 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Arsenal" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 57/19), Opština Tivat.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.05.06
09:48:04 +02'00'