



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: 09-332/23-3163/3
Datum: 24.05.2023. godine

GORAN PAJKOVIĆ

BAR

Obala Iva Novakovića 18
Sutomore

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-3163/1 od 12.04.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Goran Pajković, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbanizam projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.04.2023. godine u 14:27:02, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta CF-Višeporodično stanovanje velikih gustina sa poslovanjem Po+P+10, na lokaciji koju čine dio kat par. 4921/1; dio kat.parcele 4920/1; dio kat parcele 4920/2; dio kat, parcele 4919; dio kat. parcele 4917/1; dio kat. parcele 4918/1; dio 4916/1, dio kat.parcele 4917/3, KO Novi Bar, Opština BAR, koje formiraju urbanističke parcele: dio UP15, UP17, UP18, dio UP20, UP22, zona P, u zahvatu Detaljnog urbanističko plana "Illino" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 32/09) opština Bar.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen

sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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).

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Ilino" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 32/09) opština Bar, na lokaciji koju čine dio kat par. 4921/1; dio kat.parcele 4920/1; dio kat parcele 4920/2; dio kat, parcele 4919; dio kat. parcele 4917/1; dio kat. parcele 4918/1; dio 4916/1, dio kat. parcele 4917/3, KO Novi Bar, Opština BAR, koje formiraju urbanističke parcele : dio UP15, UP17, UP18, dio UP20, UP22, zona P, planirana je namjena centralne funkcije sa turističkim stanovanjem.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Smjernicama iz planskog dokumenta, *poglavlje 4.1 Uslovi u pogledu planiranih namjena*, navodi se da su sve urbanističke parcele u okviru zona definisane za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u **grafičkim prilogima**. Planom je navedeno da su planirane namjene pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. Namjena u okviru zone utvrđena je kao pretežna, što podrazumjeva **više od polovine ukupne BGP određene namjene** (str.26).

Detaljna namjena površina određena je ovim planskim dokumentom kao pretežna namjena i prikazana je u grafičkom prilogu broj 9. Uvidom u grafički prilog broj 9. *Plan namjene površina*, konstatuje se da je za predmetnu lokaciju UP 15, UP 17, UP 18, UP 20 i UP 22 predviđena namjena **centralne funkcije**. Planskim dokumentom je za centralne djelatnosti predviđeno (str. 28):

- uprava i pravosuđe
- sport, rekreacija, zabava i odmor
- udruženja građana i nevladine organizacije,
- zdravstvo i socijalna zaštita
- političke stranke i druge organizacije
- finansijske i druge slične uslužne djelatnosti
- vjerske zajednice
- saobraćajne usluge
- odbrana zemlje
- komercijalne i druge usluge
- prosvjeta (obrazovanje, školstvo)
- trgovina i ugostiteljstvo
- kultura, umjetnost i tehnička kultura

Nadalje, planirana namjena je pretežna ali podrazumijeva i postojanje drugih namjena kao što su: višeporodično stanovanje velikih gustina, turističko stanovanje i dr., ukoliko se mogu zadovoljiti propisani urbanistički parametri.

Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da je na lokaciji planirana izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja (objekat spratnosti 11 nadzemnih etaža, u prizemlju se nalaze poslovni prostori dok su na 10 spratova projektovane stambene jedinice), što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

U okviru komplementarnih namjena, u koliko se radi o stanovanju, potrebno je prikazati proračun gustine stanovanja.

Saobraćajni pilaz objektu i parking mjestima na lokaciji je predviđen preko četiri saobraćajnih priključaka i to: uvođenjem dvije interne saobraćajnice ka parking mjestima u parteru, saobraćajni priključak ka garaži objekta i saobraćajnica koja formira razdjelno ostrvo na uglu UP 22. Moguće je predvidjeti maksimalno dva saobraćajna priključka na predmetnoj lokaciji. Jednim saobraćajnim priključkom se treba obezbijediti pristup svim parking mjestima u parteru, dok se drugim saobraćajnim priljučkom obezbjeđuje prilaz garaži. Pridržavati se smjernica iz planskog dokumenta DUP Ilino u pogledu dimenzionisanja svih parking mjesta u garži i na parteru (dimenzije 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m). U koliko se parking mjesto nalazi uz stub, zid ili neki drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili izmenu parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju. Dimenzionisati interne saobraćajnice na lokaciji. Nije moguće planirati parking mjesta/paralelno parkiranje uz sam objekat.

Idejnim rješenjem u podrumskoj etaži planiran je garažni prostor koji svojim gabaritom ide do samih granica susjedih parcela. Ovo je moguće uz uslov da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele i uz pisanu saglasnost susjednih vlasnika parcela. Planiranu garažu u svemu prilagodite Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG" br. 9/2012).

Opštim smjernicama planskog dokumenta, 4.7.1. *Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata*, definisano je da su **krovovi objekata kosi ili ravni**, a krovni pokrivači adekvatni nagibu. Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je krov projektovan kao kombinovan što nije u skladu sa citiranim smjernicama shodno planu.

Planom je za **zelenilo u okviru centralnih funkcija** naročito važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze. Slobodne (računajući interne komunikacije i druge prateće sadržaje) i zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 30% od ukupne površine parcele. Uvidom u grafički prilog planskog dokumenta *br.11 Plan ozelenjavanja*, ustanovljeno je da se obodom saobraćajnica koje formiraju predmetu lokaciju planiraju drvoredi, te je potrebno primijeniti ovu smjernicu u idejnom rješenju. Kako se idejnim rješenjem na djelovima krova objekta planira ozelenjavanje istih, potrebno je prikazati debljinu i slojeve koji ulaze u sastav zelenog krova.

Planksim dokumentom je propisano da višespratni slobodnostojeći objekti ne mogu zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. S tim u vezi potrebno je, u okviru grafičkih priloga, dostaviti **analizu sjenki** u odnosu na objekte u okruženju, za periode dana u godini (ravnodnevnica, kratkodnevnic, dugodnevnica) kroz svaki sat od izlaska do zalaska sunca.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima, potrebno je **izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.**

Stepenište u objektu nije moguće planirati kao ratifikovano već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke.

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Svi grafički prilozi treba da sadrže orijentaciju, razmjernik i legendu površina.

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

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.24 16:07:01 +02'00'