



Broj: 01-719/3
Podgorica, 06.09.2021. godine

ĐULAMEROVIĆ SENAD

BAR
Pinješ bb

Aktom broj 01-719/1 od 16.04.2021. godine, Đulamerović Senad obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti za izgradnju turističkog kompleksa koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele UP 6 na katastarskoj parceli 165/23 K.O. Kunje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice – turistički kompleks“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/16), Opština Bar.

Takođe, članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 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).

Prema predmetnom planskom dokumentu Detaljni urbanistički plan „Pečurice – turistički kompleks“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 32/16), namjena parcele odnosno lokacije je hotel 4* u okviru namjene turizam T1.

Na površinama za turizam planirana je izgradnja objekata za smještaj turista i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, kategorije 3*-5*. Planirani su turistički kompleksi i objekti, sa jednim ili više objekata na urbanističkoj parceli:

- hoteli
- turistička naselja
- vila.

Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz važeće zakonske regulative o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

UP6 – Urbanističke parcele namjene turizam T1 su parcele na kojima je predviđena izgradnja novih objekata.

- Objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na urbanističkoj parceli;
- Maksimalna zauzetost urbanističke parcele iznosi 30%;
- Maksimalni indeks izgrađenosti urbanističke parcele iznosi 0.8;
- Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu i najviše 30% u vilama i depadansima;
- Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je P+2 do P+5 za osnovne objekte i P+1 za vile i depadanse;
- Parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvidjeti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.
- Izuzetno od pretežne namjene na urbanističkoj parceli se mogu planirati i:
 - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti
 - objekti sporta i rekreacije
 - objekti djelatnosti kulture
- Najmanje 40% površine urbanističke parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo;
- Zelene površine u okviru urbanističkih parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta;
- Projektu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste turističkih objekata;

U tom slučaju, primjenjuju se svi osnovni parametri definisani planskim dokumentom, osim namjene površina, koji su dati u urbanističko-tehničkim uslovima.

Propisani parametri za UP6, površine 21.534,74 m², namjene hotel 4* - T1 su: bruto razvijena građevinska površina BRGP=17.234,00 m², indeks zauzetosti 0,3, indeks izgrađenosti 0,8, spratnost P+3 za hotel i centralne sadržaje i P+1 za vile-depadanse.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja propisano je da se arhitektonsko oblikovanje objekata mora prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja, sa namjenom i sadržajem planiranih objekata. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada.

Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent. Kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Uvidom u tehničku dokumentaciju – grafičke priloge dostavljenog idejnog rješenja izgradnje turističkog kompleksa utvrđeno je da predloženo idejno rješenje izgradnje hotela 4* nije ispoštovalo smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja propisane planskim dokumentom Detaljni urbanistički plan „Pečurice – turistički kompleks“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 32/16), a ovo sa sljedećih razloga:

Predloženo idejno rješenje predstavlja naglašenu arhitekturu gradske gradnje. Planirani objekat se u zatečenom ambijentu nameće kao dominantna struktura. Budući da je ovo glavni objekat hotela – centralni sadržaji, jasno je i prihvatljivo da on bude dominantan u odnosu na druge sadržaje hotela ali ne i u odnosu na cjelokupan ambijent.

Što se tiče oblikovnosti i materijalizacije, napominjemo da je iste potrebno preispitati u smislu što predloženo idejno rješenje ne predstavlja arhitekturu koja teži homogenoj slici naselja i grada, sa akcentom na naselje budući da je lokacija planiranog objekta van centra Opštine Bar. Koncept idejnog rješenja predstavlja arhitekturu koja teži ka centralnom gradskom tkivu, i koja arhitektonskim detaljima podsjeća na državne institucije. Ovo nije način oblikovanja turističkih objekata ni u gradskom tkivu, a naročito na obali mora, u uvalama, prigradskim naseljima itd. Arhitekturu osloboditi detalja koji skreću pažnju i daju pogrešnu percepciju namjene objekta na ovakvoj lokaciji. Važno je poštovati kontekst i težiti ka arhitekturi koja stvara homogenu sliku naselja i grada.

Takođe, predloženo idejno rješenje ne sadrži perspektivne 3D prikaze objekta u širem realnom okruženju, što je važan prilog u cilju razumijevanja ambijenta u kojem se planira izgradnja ovog objekta.

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 **5 (pet) dana** od dana prijema ovog obavještenja.

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

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Arh. Mirko Žižić, dipl.inž