



Broj: 09-332/23-7161/2
Podgorica, 20.10.2023. godine

„INVICTUS FORMO“ DOO

BAR

Ul. Bulevar Revolucije B5, 16

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

Aktom broj: 09-332/23-7161/1 od 18.09.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „INVICTUS FORMO“ Doo iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Adeco Plan“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.09.2023. godine u 10:49:02 + 02'00', za izgradnju objekta turističkog stanovanja, na dijelu UP br.28, zona J, koju čine kat.parcele br. 4869/1, 4869/3 i 4870/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ (”Službeni 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).

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

Smjernicama iz Plana navodi se da je **Bruto građevinska površina objekta** zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcel infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da se garažiranje u objektu planira u podrumskoj i prizemnoj etaži objekta. Kako je pema planu propisano da se samo površine za garažiranje u okviru podzemne etaže ne uračunavaju u BRGP, **etažu prizemlja je neophodno uračunati u ukupnu BRGP objekta.**

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta (str.26) navedno je da prilikom određivanja lokacije za izgradnju objekata kao i same organizacije prostornog uređenja parcele ili zone kao opredjeljujuće faktore uzeti: povoljnu orijentaciju objekta, **optimalnu gustinu izgrađenosti**, organizaciju saobraćajnih i pješačkih tokova, distribuciju sadržaja u prostoru, prostornu kompoziciju i vizuelnost prostorne organizacije, stvaranje humanijeg i kvalitetnijeg ambijenta unutar samog prostora. Nadalje, na osnovu programskih pokazatelja na nivou plana zaključuje se da se je gustina naseljenosti 522 korisnika/ha. Uzimajući u obzir da površina lokacije za građenje iznosi 1.431 m², a primjenjujući parametre zadate gustine naseljenosti, za istu se dobija 94 stanovnika (neto gustina stanovanja). Uvidom u predmetno idejno rješenje i broj stambenih jedinica u objektu, konstatuje se da je objekat predviđen za cca 98 stanovnika. S tim u vezi, zaključuje se je gustina stanovanja za predmetnu lokaciju prekoračena.

Za predmetnu lokaciju planom je predviđena namjena **turističko stanovanje** koja podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga i ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). S tim u vezi, a budući da su objektu projektovani samo jednosobni stanovi, potrebno je predvidjeti i prostorije u funkciji turizma (repcija i slično).

Uvidom u idijeno rješenje konstatuje se da **saobraćajni priključak** kojim se obezbjeđuje pristup podrumskoj etaži nije adekvatno planiran u smislu da je potrebno obezbijediti minimalno jednu dužinu automobila (5m) na ravnom terenu prije nagiba rampe kojom se pristupa garaži u skladu sa pravilima struke. Nadalje, **minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta** pod uglom 90° je 5.50 m što konkretno nije slučaj budući da je ista idejnim rješenjem projektovana sa 5.00-5.30 m (*grafički prilog osnova podruma i prizemlja*). Osim toga, ukoliko se parking mjesto nalazi uz stub, zid ili neki drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Preispitati radijus krivina za pristup podzemnoj etaži i isti naznačiti na grafičkom prilogu.

Na svim grafičkim priložima prikazati građevinske linije i iste iskotirati. Pridržavati se smjernica iz plana u pogledu pozicioniranja objekta na lokaciji tako da **minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele** iznosi četvrtinu

visine objekta, ali **ne može biti manja od 3.5 metra**, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje. Ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama) ova udaljenost se može smanjiti na jednu osminu visine objekta, ali ne može biti manja od 2 m.

Pored navedenih uslova višespratni slobodnostojeci stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osuncanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osuncanja. 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, kratkodnevnica, dugodnevnica) kroz svaki sat od izlaska do zalaska sunca.

Procenat zelenila shodno smjernicama iz plana okvira namjene turističkog stanovanja iznosi 35 %. Imajući ovo u vidu neophodno je obezbijediti ovaj stepen zelenih površina na parceli koji ne podrazumijeva PVC raster travu na parking mjestima kako je predviđeno predloženim idejnim rješenjem, već isključivo slobodno zelene površine na parteru predmetne lokacije. Procenat zelenila prikazati u okviru grafičkih priloga i u tehničkom opisu idejnog rješenja. Planom je navedeno da projektom uređenja terena potrebno predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, higijenske česme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata.

Na poslednjoj etaži objekta nije moguće projektovati komunikaciju za izlaz na krovnu površinu kako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom (visina kućice je cca 3.4 m), već je moguće jedino omogućiti **servisni izlaz na krov**. Na grafičkom prilogu osnova krova kao i na karakterističnim presjecima naznačiti pad krovne ravni. Prema smjernicama iz plana preporučuje se izgradnja kosih krovova, dvovodnih, blagog nagiba (približno 15°).

Dopuniti **Izjavu geodetske licencirane organizacije** u originalu sa potpisom i pečatom, odnosno precizirati od kojih katastarskih parcela se sastoji predmetna urbanistička parcela UP 28 i njihovu površinu.

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**.

Šira situacija planiranog stanja treba da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

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. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekata, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Potrebno je priložiti **dodatan broj 3d prikaza** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena objekta, iz razloga što sa priloženih 3d prikaza se objekat ne može jasno sagledati.

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 izjašnjanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.