



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: 09-332/23-519/2
Datum: 07.02.2023.godine

“ADŽIBULIĆ ELVIS”

BAR

Dobra voda bb

Aktom broj: 09-332/23-519/1 od 23.01.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Adžibulić Elvis iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.01.2023. godine u 11:02:31 + 01'00', za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stambeno poslovnih djelatnosti, u okviru urbanističkog bloka-cjelina br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Polje-Zaljevo” (“Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), 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 i 86/22), 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 i 86/22), 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 "Polje-Zaljevo" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar, u okviru urbanističkog bloka-cjelina br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, planirana je namjena centralne djelatnosti.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.495,00 m², indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2,5 i spratnost objekata P+5.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je da je zahtjev nepotpun te je potrebno sledeće :

Saobraćaj: Shodno planskom dokumentu priključenje urbanističkih parcela na postojeći i planirani javni put vrši se direktnim izlaskom parcele na javni put, uz formiranje kolskog prilaza minimalne širine 3,5 m. Priključenje urbanističkih lokacija na magistralni put i saobraćajnicu uz Rikavac definisano je preko mreže nižeg ranga imajući u vidu funkcionalni rang i značaj predmetnih saobraćajnica (prikazano na grafičkom prilogu). Izuzetak čine komercijalni objekti (benzinske pumpe i drugi poslovni objekti) koji treba da imaju prilaz sa magistralne saobraćajnice Bar-Ulcinj kao i stambeni objekti u toj zoni kojima nije obezbeđen pristup iz zaleđa. Priključni putevi moraju imati savremeni kolovozni zastor.

Shodno gore navedenom potrebno je ukinuti saobraćajni priključak sa magistralnog puta te predvidjeti samo jedan priljučak preko saobraćajnice nižeg ranga kojom se obezbeđuje prilaz urbanističkoj parceli iz zaleđa. U tom smislu nije moguće planirati parking mjesta u parteru na lokaciji gdje je prilaz planiran sa magistralnog puta.

Dimenzije parking mjesta na svim površinama predviđenim za parkiranje treba da budu u skladu sa važećim standardima i propisima. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.24/10 i 33/14) član 114, minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4,80 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5 m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0.3 do 0.6 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50 m. Sva parking mjesta u garaži je potrebno planirati prema prethodno pomenutom kriterijumu. Potreban broj parking mjesta planirati prema sledećem normativu: površine poslovanja 15 PM/1000 m² (lokalni uslovi 5-20 PM), stambene površine 8 PM/1000 m² (lokalni uslovi 6-9PM). Shodno članu br.100 prethodno pomenutog Pravilnika najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi 3.0 m za garaže i tehničke prostorije. Obavezno ozeleniti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore.

Smjernicama iz planskog dokumenta **Građevinska linija** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Ovim planom su definisane sve građevinske linije na urbanističkim parcelama, u okviru uslova za svaku pojedinačnu namjenu, odnosno zonu, (minimalne udaljenosti od regulacione linije i bočnih granica parcele). Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikazana opisno i grafički na grafičkom prilogu broj 4. Plan regulacije,

dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele). **Udaljenost objekata od bočnih granica parcele iznosi $\frac{1}{4}$ visine objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 4,0 m.** Garažu predvidjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta isključivo u okviru zone građenja, tako da **ne** prelazi zadatau građevinsku liniju . Građevinske linije naznačiti na svim grafičkim priložima.

Na poslednjoj etaži objekta nije moguće projektovati komunikaciju za izlaz na krovnu površinu kako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom, već je moguće jedino omogućiti servisni izlaz na krov.

U stambenim blokovima, kao i na parcelama poslovnih komercijalnih sadržaja, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulucama koje zbog širine nemaju drvored. Zelene površine u sklopu radnih zona i drugih poslovnih kompleksa treba da čine minimalno 20 % ukupne površine kompleksa.

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.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.