



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: 09-332/23-7092/12
Podgorica, 16.09.2024. godine

“STRELNIKOV DEVELOPMENT GROUP” DOO

BAR

Ul. Popa Dukaljanina bb

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

Aktom broj 09-332/23-7092/11 od 28.06.2024. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „Strelnikov Development Group“ Doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN “ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.06.2024. godine u 11:34:56 + 02'00", za izgradnju objekta mješovite namjene (stambeni objekat-objekat za smjestaj turista hotel 3*-ugostiteljski objekat), na UP 3, dio A6, na kat.parceli br. 6303/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja utvrđeno je da je za predmetnu lokaciju dobijena saglasnost na idejno rješenje broj 09-332/23-7092/10 izdata u Podgorici 27.03.2024. godine. Daljim uvidom, investitor navodi da se usled karakteristika tla i visokog nivoa podzemnih voda mijenja idejno rješenje u vidu ukidanja nivoa -2 podzemne etaže, te umjesto dvije podrumске etaže sada objekat ima jednu. Članom 98 stav 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) utvrđeno je, da nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat se može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovim, kao i da je investitor dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno gradskog arhitekta na novo idejno rješenje. S tim u vezi, neophono je **dostaviti prijavu građenja i zapisnik sa terena.**

Nadalje, uvidom u idjeno rješenje konstatuje se da se izmjena idejnog rješenja ne odnosi samo na ukidanje podrumске ezaže -2, već je ustanovljeno da se površine etaža (prizemlje, spratovi..) razlikuju od površina etaža idejnog rješenja na koje je izadata saglasnost. Osim toga, konstatovano je da se dijelovi terasa koji se ozelenjavanju žardinjerama u izmijenjenom idejnom rješenju ukidaju. Imajući prethodno u vidu, potrebno je navesti sve izmjene koje su formirane u odnosu na idejno rješenje na koje je izadata saglasnost.

Daljim uvidom, ustanovljeno je da postoji neslaganje u površinama etaža izmijenjenog idejnog rješenja. Tačnije, uporednom analizom njihovih površina neke etaže su po vertikali identične dok se u tabelama njihove površine razlikuju. Na primjer etaže II, III, IV, V, su po strukturi identične dok se prikaz njihovih površina razlikuje.

Nadalje, neke etaže su vidno u površini veće u odnosu na druge, dok u tabeli stoji da im je površina manja (primjer etaža V i VI). Osim prednje navedenog, bruto površine etaža u grafičkim priložima nisu iste kao navedene bruto površine etaža u tehničkom opisu idejnog rješenja.

Neophodno je uskladiti oznake prostorija na etažama sa oznakama istih u tabelama budući da se one ne poklapaju. Jedan od primjera je etaža IV gdje su stambene jedinice označene sa S9, S10, S11 i S12, dok se u tabeli pojavljuju oznake S1, S2, S3 i S4.

*Na osnovu svega prethodno navedenog potrebno je uskladiti tehničku dokumentaciju kroz kompletno idejno rješenje.

Dostaviti novu Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, budući da je u idejnom rješenju priložena Izjava gdje se navodi da objekat posjeduje dvije podrumске etaže.

Uvidom u grafički prilog idejnog rješenja 03. *Parterno uređenje*, konstatuje se da komunikacija za pristup do parking mjesta u parteru nije odgovarajućih dimenzija, odnosno da nije omogućen nesmetan pristup do istih. Shodno *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10, 33/14), definisano je da je minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° 5.50 m, dok u idejnom rješenju ona iznosi 3,269 m.

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta navedeno je da prilikom projektovanja garaža projektant obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, br.13/07 i 32/11). S tim u vezi, u idejnom rješenju je potrebno definisati na koji način je riješena **protivpožarna zaštita** u garaži objekta.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, za kategoriju hotelskih objekata tri zvjezdice (***) minimalna površina jednokrevetne sobe sa kupatilom iznosi 14 m², **odnosno minimalna površina kupatila je 3,5 m²**. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je površina kupatila jednokrevetne sobe, označene kao HS2, u projektovanom hotelu 3,35 m², što ne zadovoljava minimalne kriterijume shodno Pravilniku.

Formu objekta je potrebno projektovati u skladu sa pravilnim geometrijskim oblicima. Ovo se odnosi na oblikovanje terasa i završne linije krova objekta. Preispitati arhitektonske elemente koji ne pripadaju savremenom pristupu oblikovanja, osloboditi fasadu prenaplašene plastike, te oblikovanje, kolorit i materijale uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu tretman okolnih struktura i ambijenta. Dopuniti 3D prikaze objekta na način da obrada partera predmetne lokacije bude na nivou prikazanom u dvodimenzionalnom prikazu *br.03.Parterno uređenje*. S tim u vezi, različite teksture i materijalizacija parternog uređenja je neophodno da bude čitljiva i jasna kako je to prikazano u grafičkom prilogu br.03.

Sve stambene jedinice u objektu je neophodno u svemu prilagoditi "Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu" ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023).

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

Dostaviti prilog **Uža situacija** koji treba da bude prikazan 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.

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.). Na grafičkim priložima presjeka kao i osnova nanijeti GL i UP linije.

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.

V. D. GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA

dr Sonja Radović Jelovac

Obradile:

Mina Novosel, M.Arch

Kana Đedović, dipl.pravnik

