



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: 09-332/23-1369/2  
Datum: 05.05.2023.godine

## **„MASTERING“ DOO**

**ULCINJ**

Ul. Majka Tereza bb

Aktom broj 09-332/23-1369/1 od 20.02.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Mastering“ d.o.o. iz Ulcinja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 17.02.2023. godine u 09:38:21 + 01'00', za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja velike gustine na dijelu urbanističke parcele UP1, na katastarskim parcelama 4163/1, 4164/1, 4165/1 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar.

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 i 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).

### **Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, utvrđeno je sledeće:**

Na osnovu podataka navedenih u dostavljenoj dokumentaciji idejnog rješenja, konstatovano je da je objekat planiran na dijelu urbanističke parcele UP 1, zona B, koji čine kat. parcele br. 4163/1 površine 2633m<sup>2</sup>, 4165/1 površine 396m<sup>2</sup> i 4164/1 površine 459m<sup>2</sup> KO Novi Bar, ukupno 3488m<sup>2</sup>. Uvidom u dostavljeni elaborat parcelacije, utvrđeno je da preostali dio UP 1 čine katastarske parcele br. 4167/10 površine 5m<sup>2</sup>, 4167/11 površine 1m<sup>2</sup> i 6439/40 površine 1m<sup>2</sup> KO Novi Bar, ukupno 7m<sup>2</sup>. Potrebno je uskladiti podatke o površini urbanističke parcele UP1, navedene u dostavljenim urbanističko - tehničkim uslovima (UP1=3499m<sup>2</sup>) sa podacima iz elaborata parcelacije (UP1=3495m<sup>2</sup>).

U skladu sa članom 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl. List CG” br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/20, 86/2022 i 4/2023) Kompletiranje urbanističke parcele, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na susjedne kat. parcele broj 4167/10, 4167/11 i 6439/40 KO Novi Bar, koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Za iste je potrebno ponuditi otkup ili dostaviti ugovor o zajedničkoj gradnji.

Predmetna urbanistička parcela UP 1, zona B, u zahvatu DUP-a "Ilino", Opština Bar, nalazi se u okviru namjene centralne funkcije (CF). Uvidom u planski dokument, tj. tabele koje se nalaze u tekstualnom i grafičkom dijelu predloga plana za svaku zonu ponaosob, utvrđeno je da je za zonu B predviđena spratnost maksimalno 11 etaža, uz mogućnost organizovanja podzemne etaže. U poglavlju 4.3. *Stanovanje* navedeno je da višespratni slobodnostojeći stambeni objekti ne mogu zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. Potrebno je preispitati udaljenost objekata na parceli budući da su lamele planirane suviše blizu u odnosu na broj projektovanih etaža. Takođe, neophodno je izraditi studiju sijenki u odnosu na postojeću izgrađenu okolinu i planirani susjedni objekat, kao i studiju vizuelnog uticaja radi dobijanja najoptimalnijeg rješenja.

Članom 100 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List CG" - opštinski propisi br. 24/10, 33/14) predviđena je najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetražnih konstrukcija i iznosi za garaže i tehničke prostorije do 3.0m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da visina podrumске etaže u dijelu rastera 2,3,5 i 10,11,12 grafički prilog *Presjek B*, iznosi 4.0m, što nije u skladu sa gore navedenim uslovima.

U poglavlju 4.2 *Uslovi za regulaciju i nivelaciju* propisano je da je podzemna etaža dio objekta koji je sasvim ili 2/3 svoje visine ispod zemlje. Potrebno je na grafičkim priložima presjeka iskotirati dimenzije dijela podruma koji izlazi iznad linije postojećeg terena, kako bi se utvrdilo da li je gore navedeni parametar ispoštovan. Takođe na grafičkom prilogu *Osnova podruma (-1 etaža)* ucrtati visinske kote saobraćajnice sa koje se pristupa podzemnoj garaži.

Uvidom u planski dokument, a na osnovu podataka iz poglavlja 5. *Analitički podaci*, utvrđeno je da maksimalan broj stanovnika za dio urbanističke parcele na kojoj je predviđena gradnja, površine 3488m<sup>2</sup>, iznosi 233. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da su projektom predviđene 144 jedinice, različitih struktura (jednostobni, dvosobni, trosobni stanovi), odnosno da planirani broj stanovnika iznosi cca 430 te da je planirana gustina naseljenosti 1235 st/ha. Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu bi trebalo da budu usklađeni sa namjenom za predmetnu lokaciju. Potrebno je dati podatak o gustini stanovanja u tehničkom opisu, strukturi stanova i njihovom broju, i uskladiti sve sa parametrima propisanim *Pravilnikom* za objekte stanovanja velikih gustina i planskim dokumentom.

Prilikom projektovanja garaža, potrebno je obezbijediti neometano manevrisanje automobila kroz garažu, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. Uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste. Poglavlje 4.7.6. *Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata centralnih funkcija* propisuje da parkiranje treba rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1-1.2 PM / 1 stambena jedinica, poslovanje - 10 PM/1000m<sup>2</sup>. Na osnovu toga minimalan broj parking mjesta za planirani objekat iznosi 158. Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je ukupan broj parking mjesta koja ispunjavaju uslove - 154, s obzirom da za parking mjesta koja su planirana kroz sistem makaza nije dostavljena specifikacija lift platforme, te se ne može utvrditi da li su projektom ispoštovani uslovi za organizaciju iste.

Takođe, član 7 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl. List CG", broj 9/2012), navodi da ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora se izgraditi pješačka staza široka najmanje 0,80 m. Dalje, član 12 *Pravilnika* navodi da vrata na evakuacionom putu moraju biti zaokretna i moraju se otvarati u smjeru izlaženja, te da evakuacioni put mora biti uvijek slobodan. Idejno rješenje je neophodno uskladiti sa *Pravilnikom*.

Član 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10, 033/14) navodi da parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod

uglom 90° je 5,50m. Neophodno je iskotirati dimenzije svih parking mjesta i komunikacija kako bi se jasno utvrdilo da li su projektom ispoštovani uslovi propisani planskom dokumentacijom i *Pravilnikom*.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*.

Likovno i oblikovno rješenje objekta mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala, a kolorit objekta usklađen sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. U skladu sa tim, potrebno je preispitati oblikovanje fasade prikazane na prilogu *Fasada 1*, naročito u dijelu spone desetog sprata i krova gdje su planirani dupleksi.

U poglavlju 6.2. *Pejzažna arhitektura*, podnaslov 6.2.2. *Planirano stanje*, navedeno je da je procentualna zauzetost slobodnih i zelenih površina u okviru parcele, za namjenu centralne funkcije minimum 30%. Potrebno je u okviru tekstualne i grafičke dokumentacije jasno navesti procenat zelenila kao i procenat popločanja na parceli sa završnim materijalima i bojom prema RAL karti, a posebno u dijelu dječijeg igrališta. Prostori za igru djece moraju imati dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnom zasjenčenju, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru.

Idejnim rješenjem planiran je objekat sa 11 nadzemnih etaža, od čega je 10 etaža namijenjeno stanovanju. Na svakoj od etaža je predviđeno 9 stambenih jedinica. S obzirom da se radi o stanovanju velike gustine, potrebno je predvidjeti odgovarajući broj liftova kako bi se zadovoljili uslovi za normalno funkcionisanje korisnika objekta, a sve u skladu sa pravilima struke.

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano stepenište, a osim toga neophodno je projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke..

#### **Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:**

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 ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19)*.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, 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. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati udaljenost planiranih objekata, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji

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

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana.

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, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**