



DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA U OBLASTI
ARHITEKTURE

Broj: 09-332/23-1714/12

Podgorica, 25.04.2024. godine

" KALAMPER " D.O.O.

Ulica Tomba bb
BAR

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Aktom broj: 09-332/23-1714/11 od 22.03.2024. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica ovog Ministarstva, obratilo se " KALAMPER " D.O.O.iz Bara, zahtjevom za izmjenu saglasnosti izdate rješenjem ovog ministarstva, br. 09-332/23-174/10 od 16.06.2023. godine kojim je imenovanom privrednom društvu izdata saglasnost za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, urađenog od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ INTESA „ D.O.O.Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele A2-UP 7 (Zona A, Blok 2) u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Topolica IV „ Opština Bar, koju čine katastarske parcele, 5829/1, 5833/1, 5834/1, 5835/4, 5835/3, 5832/1, 5836/15, 5831/2, 5830/6 sve K.O. Novi Bar i na dijelu urbanističke parcele A2-UP8 (Zona A, Blok 2), koju čine katastarske parcele, br. 5836/7, 5836/2, 5836/1, 5837, 5835/1, 5836/10, 5836/9, 5836/8, 5835/2, 5836/18, 5836/19 sve K.O.Novi Bar, Opština Bar.

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1.i 2. 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), a u vezi člana 98.stva 5. Istog Zakona razmotrilo raspoložive spise predmeta i novo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta na opisanoj lokaciji i utvrdilo sledeće nepravilnosti:

Naime, članom 87 stav 4 tačka 1. al.1 i 2. 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).

Članom 98. st. 1. Zakona, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i slično. Članom 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je utvrdio sljedeće odlučne činjenice:

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa članom 13 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19)*. Grafički priloz i tehnički opis moraju biti potpisani od strane ovlaštenog inženjera.

Potrebno je dostaviti priloge šire, uže i situacije sa idejnim rješenjem uređenja terena za planirani objekat koji je predmet izmjene idejnog rješenja. Na situacijama jasno prikazati udaljenost planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata kao 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 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.

Potrebno je dostaviti grafički prilog Osnove prizemlja u odgovarajućoj razmjeri.

Osim toga, potrebno je dostaviti **potpisanu Izjavu odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima**, te jedinstvenu tabelu u okviru Tehničkog opisa u kojoj je navedena promjena urbanističkih parametara usljed izmjene idejnog rješenja, sa naznačenim starim i novim stanjem.

Takođe, ovaj Direktorat upućuje i na to da prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, u skladu sa već formiranim ambijentom. Projektom je predviđena stambena zgrada spratnosti 10 nadzemnih etaža na osnovi površine svega cca 140m². Volumen zgrade djeluje prigušeno u odnosu na okolne izgrađene strukture, a arhitektonska kompozicija je daleko od upečatljive. Objekat je potpuno akontekstualan. Osim nedostatka estetskog smisla, problem je i funkcionalnost s obzirom da osnovna površina od cca 140m² može biti prihvatljiva za manje objekte, ali za zgradu od 10 nadzemnih etaža ona je isuviše

disproporcionalna. Ukupno gledano, u smislu oblikovnosti i volumetrije, planirani objekat predstavlja neuspešan pokušaj da se kombinuju funkcionalnost, estetika i praktičnost. Objekat propušta da ispuni svoju funkciju poboljšanja kvaliteta izgrađenog okruženja, ostavljajući trag neusklađenosti u urbanom pejzažu.

Potrebno je da dostavite pojedinačno u originalu ili ovjerenom prepisu sledeće dokaze: Prijavu radova za građenje objekta nadležnom inspekcijском organu; Izjave projektanta u kojoj se se sadržati konstatacija o ispoštovanosti urbanističkih parametara sa Planom i to : indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, građevinska linija i spratnost, odnosno visina objekta, uz dostavljeni tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara uz konstataciju na kojim katastarskim parcelama je ostvaren prilaz objektu kao i Izjavu licencirane geodetske organizacije o identifikaciji lokacije na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta uz ostvareni prilaz objektu na kojoj katastarskoj parceli je isti ostvaren. U navedenom dijelu, oko identifikacije lokacije na kojoj je ostvaren prilaz objektu, tražene Izjave moraju biti usaglašene.

Utvrđene nepravilnosti potrebno je otkloniti kao i navedenu dopunu dokaza, potrebno je dostaviti u roku od 5 dana od dana prijema ovog rješenja.

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.

OBRADILA

Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl. pravnik

Nataša Pavićević



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
SINIŠA MINIĆ, dipl.inž.arh.

Siniša Minić