



Broj: 09-332/23-3275/5
Podgorica, 19.06.2023. godine

HBA GRADNJA DOO

PODGORICA
Bul. Veljka Vlahovića bb

Aktom broj: 09-332/23-3275/2 od 26.04.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva - Glavnom Državnom arhitekti, obratio se HBA GRADNJA DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji A3-UP1 i A3-UP2, DUP „Topolica IV“, Opština Bar, projektovano od strane „STUDIO MLV“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.04.2023.godine u 12:17:08 + 02'00'.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostake otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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 ovlaštenja 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 idejno rješenje gore imenovanih, dostavljeno uz akt broj: 09-332/23-3275/2 od 26.04.2023.godine, ovaj organ je konstatovao određene nedostatke i zahtijevao otklanjanje istih svojim aktom broj: 09-332/23-3275/3 od 07.06.2023.godine. Naime, tražena dopuna se odnosila na dostavljanje **Izjave projektanta** u odnosu na član 87 ovog Zakona sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina (BRGP), spratnost odnosno visina objekta i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji – **u originalu sa potpisom i pečatom (Izjava projektanta sadrži konstataciju da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko – tehničkim uslovima) i Izjave geodetske licencirane organizacije** o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste.

Osim navedenog, traženo je i da se dostave i listovi nepokretnosti za one kat. parcele za koje u priloženoj dokumentaciji postoje notarski zapisi zaključenih ugovora o prodaji, kao dokaz da

su iste uknjižene na podnosioca zahtjeva ili lice koje sa podnosiocem ima zaključen ugovor o zajedničkom ulaganju ili izgradnji objekta. Listovi nepokretnosti ne smiju biti stariji od 6 mjeseci.

Postupajući po prednjem, podnosilac zahtjeva je dostavio dopunu broj: 09-332/23-3275/4 od 14.06.2023.godine.

Sagledavajući dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji A3-UP1 i A3-UP2, DUP „Topolica IV“, Opština Bar, projektovano od strane „STUDIO MLV“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.06.2023.godine 08:28:58 + 02'00', i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat ukazuje sljedeće:

U Izjavi geodetske organizacije neophodno je precizno navesti katastarske parcele **novog stanja** koje ulaze u sastav predmetnih urbanističkih parcela, sa pripadajućim površinama, sve u skladu sa dostavljenim Elaboratom parcelacije. Takođe, neophodno je uskladiti podatke o katastarskim parcelama u Izjavi projektanta, Izjavi geodetske organizacije kao i cjelokupnoj tehničkoj dokumentaciji.

Predmetne urbanističke parcele UP1 i UP2, zona A, blok 3, u zahvatu DUP-a “Topolica IV” Opština Bar, nalaze se u okviru mješovite namjene. Uvidom u planski dokument, poglavlje 4.7. *Namjena površina*, propisano je da se na parcelama mješovite namjene (centralne djelatnosti i stanovanje velikih gustina) mogu graditi stambeni objekti, stambeno-poslovni objekti, tržni i izložbeni centri, objekti za smještaj turista - hoteli, ugostiteljski objekti, poslovni objekti, objekti za upravu, kulturu, školstvo, parkinzi, garaže i objekti infrastrukture.

Planskim dokumentom propisani su indeksi izgrađenosti i zauzetosti kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisani indeksi se mogu uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m². Predmetnu lokaciju čine dvije urbanističke parcele UP1 = 731,66m² i UP2 = 2.240,41m², ukupne površine 2.972,07m². Uvećani urbanistički parametri za predmetnu lokaciju su: indeks izgrađenosti = 3.5 + 20% = 4.2 (ostvareno 4.19), indeks zauzetosti = 0.45 + 20% = 0.54 (ostvareno 0.49), površina pod objektom = 1.604,92m² (ostvareno 1.483,87m²) bruto razvijena građevinska površina = 12.482,7m² (ostvareno 12.468,48m²). Uvidom u poglavlje 4.6. *Tabela planskih bilansa i kapaciteta*, utvrđeno je da je za UP1 i UP2 predviđena maksimalna površina centralnih funkcija i površina stanova koja se može ostvariti u okviru projekta. Za predmetnu lokaciju koju čine gore navedene parcele, u okviru uvećanih parametara, površina centralnih funkcija iznosi 2.496,54m², a površina stanova 9.986,16m². Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da ukupna bruto površina namijenjena stanovanju iznosi 10.984,61m², što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

U poglavlju 5.9. *Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata*, podnaslov *Građevinska linija*, navedeno je da je građevinska linija utvrđena kao linija do koje je dozvoljeno građenje na, iznad i ispod površine zemlje i to kao:

1. građevinska linija na nivou urbanističkog bloka, definisana grafički, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi;
2. građevinska linija u odnosu na susjedne parcele, definisana numerički (kao odstojanja od granice parcele);
 - a. građevinska linija na koju se oslanja objekat dužom stranom, na odstojanju koje ne može biti manje od 1/3 visine objekta;
 - b. građevinska linija na koju se oslanja objekat kraćom stranom (bočnom fasadom):
 - i. do ivice parcele, ako je zid u vidu kalkana bez otvora;
 - ii. na najmanjem udaljenju od 1.50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorija;
 - iii. na najmanjem udaljenju od 2.50m od granice parcele ako su predviđeni otvori sa visokim parapetima;
 - iv. na udaljenju većem od 4.50m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Ukoliko je kraća - bočna strana objekta veća od 15m, primjenjuje se parametar određen za dužu stranu objekta. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje nije moguće utvrditi tačna odstojanja građevinske linije od granica susjednih parcela, s obzirom da ista nisu iskotirana, ali je moguće pretpostaviti da su manja od zahtijevanih, s obzirom da visina objekta iznosi 38.5m, te da bi udaljenje građevinske linije od granica susjednih parcela na koje se objekat oslanja dužom stranom moralo biti 12.66m, a što se odnosi i na bočne strane predmetnog objekta s obzirom da su iste veće od 15m. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim.

Uvidom u planski dokument, *Tabelu planskih bilansa i kapaciteta*, konstatujemo da za urbanističku parcelu UP1, zona A, blok 3, maksimalan broj stanova iznosi 14, a broj stanovnika 41, dok za UP2, zona A, blok 3, maksimalan broj stanova iznosi 42, a broj stanovnika 125, odnosno da je na predmetnoj lokaciji moguće planirati **maksimalno 56 stambenih jedinica, za 166 stanovnika**. Dalje, na osnovu analize dostavljenog idejnog rješenja, utvrđeno je da je projektom predviđeno 158 stambenih jedinica, različitih struktura, te da broj stanovnika na predmetnoj lokaciji iznosi cca 474, što nije u skladu sa gore navedenim. Neophodno je korigovati idejno rješenje i isto uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uzeti u obzir da parametri (indeks izgrađenosti, zauzetosti, spratnost) dati planskom dokumentacijom predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se kombinuju u odnosu na površinu urbanističke parcele i sve ostale uslove (gustinu stanovanja, parkiranje, ozelenjavanje itd.), tako da se na urbanističkoj parceli ne mogu ostvariti maksimalne vrijednosti svih parametara.

U poglavlju *Vertikalni gabarit*, propisano je da je maksimalna planirana spratnost objekata višeporodičnog stanovanja deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže, te da se spratnost (broj etaža) može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećavanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (moraju se poštovati građevinske linije) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina. Dalje je navedeno da na mjestima gdje je to moguće (iz funkcionalnih, pozicionih, vizuelnih razloga), treba graditi objekte veće spratnosti, čime će se povećati površina partera, a vozila smještati u podzemnim, suterenskim ili nadzemnim garažama. Na osnovu analize dostavljenog idejnog rješenja, konstatovano je da na predmetnoj lokaciji ne postoji osnovana potreba za povećavanjem broja spratova, s obzirom da se u okviru predložene (10 nadzemnih etaža) može zadovoljiti maksimalan broj stambenih jedinica, te da bi uvećavanje broja etaža uticalo na cjelokupnu formu objekta i njegov odnos prema izgrađenoj i neizgrađenoj okolini. Potrebno je obratiti pažnju na volumetriju objekta, budući da je objekat predimenzionisan i vizuelno agresivan. Arhitektonsko oblikovanje treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike uređenog turističkog grada. Osim toga, rješenje mora u oblikovnom i likovnom pogledu da odgovara klimatskim karakteristikama područja. Potrebno je preispitati predložene nijanse fasade u drugom planu, te kolorit objekta uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura, ukoliko postoje. Planskim dokumentom je takođe propisano da se uvođenjem stepenovanih objekata ekskluzivne, atraktivne arhitekture, stvaraju uslovi za oblikovanje prepoznatljivih repera, preko kojih će se ovo područje uvrstiti u atraktivni dio turističkog grada.

Poglavlje 5.2. *Smjernice za uređenje terena*, navodi da je od potrebnog broja mjesta za stacioniranje vozila, najmanje 40% potrebno rješavati kao garažiranje, te da procenat zelenih površina mora biti najmanje 20%. Dalje je u poglavlju 6. *Pejzažna arhitektura*, podnaslov 6.3. *Planirano stanje*, navedeno da je planskim dokumentom predviđeno da 20% svake pojedinačne parcele na kojima će se graditi objekti bude pod uređenim zelenim površinama, tako da proizilazi stepen ozelenjenosti od 10m²/stanovniku. Planskim dokumentom nije data mogućnost da se nedostajući procenat zelenila na parceli ostvari planiranjem zelenih krovova nadzemnih etaža. Uređenom zelenom površinom se smatraju krovovi podzemnih garaža do 1,00m iznad nivoa terena, ukoliko su ozelenjeni i parterno uređeni. S obzirom da je planom data mogućnost planiranja dvije podzemne etaže, potrebno je uzeti u obzir ukidanje površinskih parking mjesta, te planiranje

racionalnijeg rješenja interne saobraćajnice radi ostvarivanja većeg procenta zelenih i otvorenih površina i poboljšanja kvaliteta cjelokupnog projekta.

Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekata, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru. Zastupljenost i obradu zelenih površina realizovati u skladu sa uslovima i smjernicama iz odgovarajućeg priloga plana (pejzažna arhitektura).

Prilikom projektovanja garaža, potrebno je obezbijediti neometano manevrisanje automobila kroz garažu, što znači da nije moguće uslovno parkiranje (makaze sistem), **pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila**. Idejno rješenje je neophodno uskladiti sa *Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl.List CG", broj 9/2012)*. Ukoliko se planira parkiranje putem lift platforme, uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste.

Član 100 *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)*, propisuje da najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3.0m, za stambene etaže do 3.5m, za poslovne etaže do 4.5m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog *Vertikalni presjek A*, utvrđeno je da je visina podzemne etaže 3.8m. Potrebno je korigovati idejno rješenje i isto uskladiti sa uslovima iz *Pravilnika*.

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 minimalno parking mjesto kod upravnog parkiranja za putničko vozilo je širine 2.3m i dužine 4.8m na otvorenom dok je kod garaža dubina parking mjesta minimum 5m, te da se parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje 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 5.5m. Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2x5m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.5m. Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose za otvorene prave rampe 12%, za kružne rampe 12% i za pokrivene prave rampe 15%. Minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosi 6.5m(2x2.75+2x0.5), a za kružne iznosi 8.1m (3.7+3.4+2x0.5). Neophodno je preispitati dimenzije kolskih traka na ulazu u garažu, u dijelu osa 6, 7 i 7", grafički prilog *Osnova podruma*. Osim toga je neophodno iskotirati dimenzije rampe, pristupnih kolskih traka i svih parking mjesta, a posebno parking mjesta označenih brojevima 35/36, 37/38, 39/40. Parking mjesta 133/134 ne ispunjavaju gore navedene uslove u smislu dimenzija pristupne trake, te su zbog položaja vertikalnog elementa nepristupačna. Takođe, parking mjesto 141 je neophodno proširiti i idejno rješenje korigovati u skladu sa gore navedenim.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Parking mjesto za lica smanjene pokretljivosti mora biti smješteno najbliže pristupačnom ulazu u objekat i mora da ima dimenzije za jedan automobil 3.7x5m, za dva automobila u nizu 5.9x5m sa međuprostorom širine 1.5m, sve u skladu sa članom 40 *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* ("Sl. List CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14). Korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim, i iskotirati parking mjesta kako bi se utvrdilo da li su ispoštovani propisani uslovi.

Član 12 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl.List CG", broj 9/2012) navodi da vrata na evakuacionom putu moraju biti zaokretna i moraju se otvarati u smjeru izlaza, te da evakuacioni put mora biti uvijek slobodan. Dalje član 11 *Pravilnika* navodi da dozvoljeno rastojanje od najudaljenijeg mjesta na kojem se mogu naći korisnici garaže do najbližeg izlaza sa svakog nivoa garaže (evakuacioni put) u podzemnoj

garaži, treba da bude u slijepom dijelu prostorije 20m. Mjerenje dužine evakuacionog puta vrši se po srednjoj liniji prolaza za korisnike garaže i putničke automobile, pri čemu se kao evakuacioni put ne računa prolaz između parking mjesta. Takođe, član 7 *Pravilnika*, navodi da ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora se izgraditi pješačka staza široka najmanje 0,80 m.

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano stepenište, a osim toga neophodno je projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke. Ovo se odnosi na evakuaciono stepenište označeno rednim brojem 8, na grafičkim priložima *Osnova podruma* i *Osnova prizemlja*.

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*.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli. Takođe, u okviru tehničkog opisa dati tačan broj stambenih jedinica i njihove strukture u objektu.

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, **dostaviti potpisane od strane ovlašćenog inženjera na Obrascu 6** u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni 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, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela, uz opis i legendu.

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, saobraćajnice, 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, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu.

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 nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.