



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-16541/2

Podgorica, 24.03.2025. godine

„VM INŽENJERING“ doo

BAR

Mila Damjanovića bb

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

Aktom broj 05-332/24-16541/1 od 13.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „VM INŽENJERING“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2024.godine u 21:19:57 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta 2Po+P+7, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 4740, 4743/5, 4743/6, 4745/5 i 6439/40 sve KO Novi Bar, koje obrazuju: UP 7 i djelove UP 10, UP 11 i UP 12, Zona „Aa“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.32/09), 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, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Imajući u vidu da predmetnu lokaciju za građene obrazuju urbanističke parcele: UP 7 i djelovi UP 10, UP11 i UP12, utvrđeno je da u tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nisu dostavljeni urbanističko-tehnički uslovi za predmetnu UP 7. Takođe se utvrđuje da u projektnom zadatku i tehničkom opisu idejnog rješenja nisu navedeni svi urbanističko tehnički uslovi na osnovu kojeg je urađeno predmetno idejno rješenje.

Nadalje, potrebno je uskladiti tehničku dokumentaciju idejnog rješenja u smislu preciziranja tačne lokacije za građenje budući da Elabortom parcelacije i Izjavom geodetske licencirane organizacije istu čine kat.parcele br. 4740/1, 4743/5, 4743/6, 4745/2 i 6439/50, sve KO Novi Bar, dok se u zahtjevu i kroz kompletno idejno rješenje navode kat.parcele 4740, 4743/5, 4743/6, 4745/2 i 6439/50 sve KO Novi Bar.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP "Ilino" propisano je da je u okviru centralnih funkcija predviđena izgradnja slobodnostojećih objekata, objekata u prekinutom i neprekinutom nizu, **prvenstveno namijenjenih poslovanju, administraciji, kulturi, obrazovanju, sportu i rekreaciji, trgovini i ugostiteljstvu kao i djelom višeporodičnom stanovanju** (str. 28). Dalje, plan navodi da se karakter namjene određuje prema bruto građevinskoj površini (BGP) planiranih, odnosno izgrađenih objekata u okviru jedne urbanističke zone (ukupna BGP). Namjena u okviru zone utvrđena je kao pretežna, što podrazumjeva **više od polovine ukupne BGP određene namjene**. Kako je za predmetnu lokaciju palnskim dokumentom previđena namjena centralne funkcije sa komplementarnom namjenom stanovanje velikih gustina, a imajući u vidu citirane smjernice iz plana, konstatuje se da predmetni objekat nije projektovan u skladu sa zadatom namjenom. Prednje iz razloga jer je objekat većinom predviđen kao stambeni, sa projektovanim stambenim jednicama u kompletu od 1. do 7. sprata, dok se poslovanje nalazi samo u prizemnoj etaži.

Nadalje, smjernicama iz plana na strani 71 (poglavlje *Pejzažna arhitektura*) slobodne (računajući interne komunikacije i druge prateće sadržaje) i zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju **minimum 30%** od ukupne površine parcele. Prikazati ove površine u grafičkom prilogu *Situacija sa uređenjem terena* i u tehničkom opisu idenog rješenja. Takođe, smjernicama se navodi da je naročito važan izgled zelene površine **oko ulaza u objekat** i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze. Osim navedenog, na grafičkom prilogu planskog dokumenta 11. *Pejzažna arhitektura*, uz saobraćajnicu koja se graniči sa predmetnom lokacijom, predviđen je drvored. Smjernice za linearno zelenilo (drvoredi) date su u poglavlju 6.2. *Pejzažna arhitektura*. Zaključno, potrebno je primijeniti sve prethodno citirane smjernice u predmetnom idejnom rješenju.

Jedan od propisanih uslova iz plana je da višespratni slobodnostojeći stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja, pa je sa tim u vezi potrebno dostaviti **studiju sijenke** predmetnog objekta na lokaciji.

Preispitati oblikovanje i materijalizaciju sjeveroistočne fasade, kao i dipsoziciju i proporcije otvora na istoj, te oblikovno povezati sve fasade objekta.

Sagledavajući grafički prilog idejnog rješenja (08. *Osnova prizemlja*) konstatuje se da u obračun BRGP etaže nisu ušle prostorije označene sa T01, T03, kao ni auto lift. Potebno

ih je prikazati u legendi površina i uključiti u obračun površina. Takođe, utvrđeno je da površina za lift na svim spratovima nije prikazana u legendi i samim tim nije ušla u obračun BRGP objekta. Napominjemo da je planom propisano da Bruto površina **podzemnih etaža** se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Plan propisuje da ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da **se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele**. Imajući ovo u vidu, a kako je utvrđeno da se podzemne etaže Po-2 i Po-1 projektuju van gabarita objekta, potrebno je na osnovama istih prikazati linije katastarskih parcela, UP linije, GL i iskotirati udaljenje podzemnih etaža od susjednih parcela. U koliko se podrumске etaže projektuju na menjem udaljenju od ivica susjednih parcela, potrebno je u tehničkom opisu navesti način zaštite susjednih objekata.

Nadalje, na situacionim grafičkim prilogima potrebno je iskotirati udaljenje objekta od susjednih objekata. Takođe, ovo udaljenje je potrebno prikazati i na presjecima. Presjeke sa naznačenim GL linijama dostaviti sa širim prikazom lokacije, a susjedne objekte prikazati u siluetama. GL i UP linije je potrebno prikazati i na karakterističnim izgledima idejnog rješenja.

Dostaviti sve neophodne grafičke priloge, konkretno osnove, budući da su u idejnom rješenju neke osnove dostavljene kao tipske. Zatim, potrebno je na osnovama iskotirati dužinu projektovanog hodnika. Radi evakuacionih razloga, upućujemo da je shodno pravilim struke maksimalna dužina hodnika 25 m.

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno dostaviti potpisan u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta.

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.

Kako je odredbom člana 7 Zakona o administrativnim taksama propisan nastanak taksene obaveze za upravne radnje -u trenutku podnošenja zahtjeva za izvršenje tih radnji, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva uz isti dostaviti dokaz o uplati administrativne takse od **2€** uplaćene na žiro račun Ministarstva br. **832-31624150-52**, shodno tarifi za administrativne takse.

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 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

