



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-6427/3
Podgorica, 06.11.2023. godine

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

WIND CONSTRUCTION COMPANY DOO

BAR

Šetalište Kralja Nikole br.6

Aktom broj: 09-332/23-6427/2 od 03.10.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva - Glavnom Državnom arhitekti, obratio se WIND CONSTRUCTION COMPANY DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, projektovano od strane „Centar za projektovanje“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.10.2023. godine u 11:02:55 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP24, Zona A, DUP-a "Topolica - Bjeliši" Izmjene i dopune, koju čine kat. parcele br. 5700/2, 5692/2, 5693/3, 5694/2, 5691/1 i 5690/3 KO Novi Bar, Opština Bar.

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, ovlašteno 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 dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:

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 delovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na susjedne katastarske parcele br. 5700/2 i 5694/2 KO Novi Bar koje ulaze u sastav UP 24, a koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Za iste je potrebno ponuditi otkup ili dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji.

Za katastarske parcele 5692/2 i 5693/3 KO Novi Bar, uvidom u dostavljenu dokumentaciju je utvrđeno da u spisima predmeta postoji Ugovor o prodaji, u formi notarskog zapisa, zaključen između Opštine Bar kao prodavca i Ivović Andrije kao kupca, a za koji ne postoji zabilježba upisa u G listu Lista nepokretnosti. Za navedene katastarske parcele, potrebno je sa vlasnikom zaključiti ugovor o prenosu prava na građenje u formi notarskog zapisa, koji mora biti upisan u G listu lista nepokretnosti.

Za katastarsku parcelu 5690/3 KO Novi Bar, uvidom u dostavljenu dokumentaciju je utvrđeno da je ista u svojini Vulević Vuka iz Bara, u obimu prava 1/1, te da za istu postoji Ugovor o prenosu prava na građenje, zaključenog u formi notarskog zapisa, između vlasnika iste sa jedne strane i investitora WIND CONSTRUCTION COMPANY d.o.o. sa druge strane, ali da predmetni ugovor nije upisan u G listu lista nepokretnosti. Shodno navedenom, potrebno je izvršiti upis predmetnog ugovora u G list lista nepokretnosti.

Uvidom u Tehnički opis, odnosno Tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara utvrđeno je da je u tabeli navedeno da je zadata BRGP 2487.5m², a ostvarena 3472.91m². Daljim uvidom u grafičku dokumentaciju i Izjavu projektanta utvrđeno je da je zadata maksimalna BRGP 3482.50m², dok je projektom ostvareno 3472.91m². Potrebno je ispraviti podatke iz tehničkog opisa sa stanjem prikazanim na grafičkim priložima i Izjavi projektanta.

Dalje, u podnaslovu *Elementi urbanističke regulacije* je propisano da se za sve objekte na kojima se vrše intervencije, odnosno za urbanističke parcele za izgradnju objekata koje se nalaze u infrastrukturnom pojasu željeznice (pojas sa obje strane pruge, u širini od 25m, računajući od ose krajnjih kolosjeka, koji funkcionalno služi za upotrebu, održavanje i tehnološki razvoj željezničkih infrastrukturnih kapaciteta - *Zakon o željeznici ("Sl. List CG", br. 27/13)*, mora prethodno pribaviti saglasnost upravljača infrastrukture, propisana članom 20 *Zakona* (U infrastrukturnom pojasu, osim u zoni pružnog pojasa, mogu se graditi objekti koji nisu u funkciji željezničkog saobraćaja, uz saglasnost Organa uprave, koja se izdaje na osnovu mišljenja upravljača infrastrukture i ukoliko je izgradnja tih objekata predviđena prostorno - planskom dokumentacijom). Potrebno je precizno utvrditi da li se planirani objekat nalazi u infrastrukturnom pojasu željeznice, prema gore navedenim uslovima, i ukoliko je potrebno, dostaviti propisane saglasnosti.

Potrebno je dokotirati sve grafičke priloge, a posebno priloge uže i šire situacije. Sve kote ispraviti i prikazati u jednoj mjernoj jedinici (m ili cm), a površine etaža računati u skladu sa *Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6 2012*.

Potrebno je iskotirati dimenzije rampe preko koje se pristupa podzemnoj garaži.

Osim toga, neophodno je u okviru uređenja partera predvidjeti zaseban i reprezentativan pješački pristup parceli i objektima, tako da se isti ne ostvaruje preko interne saobraćajnice, čime se ugrožava sigurnost pješaka, sve u skladu sa pravilima struke.

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 (makaze system). 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)*. Uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste.

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Članom 43 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14)*, propisano je da površine za stanovanje mogu, u zavisnosti od tipa, imati različite bruto gustine stanovanja i to: male gustine od 120 stanovnika/ha; srednje gustine od 120 - 250 stanovnika/ha; veće gustine od 250 - 500 stanovnika/ha; velike gustine od 500 - 1000 stanovnika/ha. Uvidom u planski dokument i dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je predmetni objekat - objekat stanovanja veće gustine te da se primjenjuje parametar 250-500st/ha, tako da maksimalan broj stanovnika za predmetnu parcelu iznosi 50. Daljim uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da su projektom predviđena 104 stanovnika, što nije u skladu sa gore navedenim. Idejno rješenje je neophodno korigovati i uskladiti gustinu stanovanja sa namjenom predviđenom planskim dokumentom.

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 i 043/19)*.

Šira situaciju planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno jasno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete urbanističke parcele.

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. Neophodno je prikazati visinske kote prizemlja i konačno uređenog i nivelisanog terena. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena. Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta.

Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta.

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.

