



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: 09-332/23-7092/6
Podgorica, 12.10.2023. godine

“STRELNIKOV DEVELOPMENT GROUP” DOO

TIVAT
Stari put 6/1

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

Aktom broj 09-332/23-7092/1 od 14.09.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Strelnikov Development Group“ Doo , zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN “ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.09.2023. godine u 12:16:14 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (stambeni objekat -objekat za smjestaj turista hotel 3*-ugostiteljski objekat), na UP 3, dio A6, na kat.parceli br. 6303/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Topolica IV” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar.

Imajući u vidu Odluku o uvođenju međunarodnih restriktivnih mjera utvrđenih odlukama savjeta Evropske Unije, ovaj Direktorat je od strane Ministarstva vanjskih poslova zatražio mišljenje da li Glavni Državni arhitekta može da nastavi sa postupkom koji je pokrenut pred ovim Ministarstvom s obzirom da je podnosilac zahtjeva “Strelnikov development group” čiji je izvršni direktor i osnivač Yevhen Strelnykov državljanin Ukrajine.

Aktom broj 13/1-053/23-505-2 od 29.09.2023. godine Ministarstvo vanjskih poslova Crne Gore, dostavilo je mišljenje da u skladu sa važećim odlukama Vlade Crne Gore o restriktivnim mjerama, sa aspekta nadležnosti Ministarstva vanjskih poslova Crne Gore nema smetnji da Glavni državni arhitekta nastavi sa postupkom koji je pokrenut pred ovim organom od strane gore imenovanog državljanina Ukrajine, jer se imenovano fizičko lice ne nalazi pod sankcionim režimom u Crnoj Gori.

Planskim dokumentom propisano je da najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.00 - (100%). Uvidom u garafičku dokumentaciju idjenog rješenja konstatovano je da su podrumске etaže projektovane tako da koriste maksimalnu zavezetost do cca 100 %, te se zidovi podrumskih etaža projektuju do ivica susjednih katastarskih parcela. Kako je planom propisano da građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti

izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, odnosno mogu se poklapati sa granicama parcele-lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele, **potrebno je dostaviti Elaborat o geotehničkim istraživanjima tla za predmetnu lokaciju.**

Uvidom u tekstulani dio planskog dokumenta, *Tabela planskih bilanska i kapaciteta str. 41*, za predmetnu UP 3 u zoni A6, određena je površina centralnih funkcija od 821,38 m², a površina stanova od 3.285,52 m². Imajući u vidu da površina predmetne lokacije iznosi 826 m², te da BGRP za lokaciju iznosi 2.891,00 m², proporcionalnim proračunom za predmetnu lokaciju dobija se **površina centralnih funkcija od 587,20 m², a površina stanova od 2.312,00 m².** Predmetnim idejnim rješenjem utvrđeno je da su objektu projektovanje površine za stanovanje od cca 1.994,00 m² i površine za hotel i ugostiteljstvo (centralne funkcije) od cca 797 m², te se da zaključiti da iste nisu usklađene sa zadatim parametrima.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstovano je da se na nadzemnim etažama objekta (*Osnova 1, 2, 3 i 8 sprata*) **predviđa ozelenjavanje dijela terasa.** Potrebno je dostaviti dovoljan broj presjeka kroz pomenute površine kako bi se moglo ustanoviti da li predviđena potrebna debljina substrakta za iste, u suprotnom ove površine je potrebno uračunati u korisnu BRGP objekta. Prikazati i detalj površina koje se ozelenjavaju.

Uvidom u grafički prilog *Situacija sa idjenim rješenjem uređenja terena*, utvrđeno je da predmetnoj lokaciji **nije obezbijeđen pješečki pristup** te je isti potrebno predvidjeti. Takođe je potrebno obezbijediti nesmetan pristup i kretanje korisnika oko objekta (pješačka staza-trotoar).

Potrebno je iskotirati saobraćajnu komunikaciju u podrumskoj etaži kao i sva predviđena parking mjesta u podrumu. Kod **dimenzionisanja parking mjesta** pridržavati se *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10)*, gdje je definisano da minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja za putničko vozilo bude širine 2,30 m, a kod garaža dubine od minimum 5,00 m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Ovo iz razloga što je uvidom u grafičke priloge, *Osnova garaže -1 i Osnova garaže -2*, utvrđeno da dimenzije određenoga broja parking mjesta nisu u skladu sa članom 114 Pravilnika. Kako je kolski pristup podzemnim etažama/garažama predviđen putem auto lifta potrebno je **dostaviti presjeke kroz objekat (podužne i poprečne)** tako da isti bude prikazan na njim, te dostaviti i specifikaciju auto lifta. Nadalje, Pravilnikom je propisano da najmanje **5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.**

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta navedeno je da prilikom projektovanja garaža projektant obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, br.13/07 i 32/11). S tim u vezi, u idejnom rješenju je potrebno definisati na koji način je riješena **protivpožarna zaštita** u garaži objekta.

Pravilnikom o vrstama, mminimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, za kategoriju hotelskih objekta tri zvjezdice (***) minimalna površina

jednokrevetne sobe sa kupatilom iznosi 14 m², **odnosno minimalna površina kupatila je 3,5 m²**. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da se površina kupatila jednokrevetnih soba u projektovanom hotelu kreće od 2,48 m² do 2,70 m², što ne zadovoljava minimalne kriterijume za iste shodno Pravilniku.

Predmetnim idejnim rješenje projektovan je višespratni slobodnostojeći objekat (9 nadzemnih etaža) na lokaciji u čijem se okruženju nalaze slobodnostojeći prizemni objekti. S tim u vezi potrebno je, u okviru grafičkih priloga, dostaviti **analizu sjenki** u odnosu na objekte u okruženju, za periode dana u godini (ravnodnevnica, kratkodnevnica, dugodnevnica) kroz svaki sat od izlaska do zalaska sunca.

Dostaviti prilog **Uža situacija** koji treba da bude prikazan 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.).

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

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 izjašnjanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.