



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: 09-332/23-2251/2
Datum: 07.06.2023.godine

“ARHES ” DOO

BAR
Bulevar revolucije C6

Aktom broj: 09-332/23-2251/1 od 15.03.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Arhes” d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Intesa group“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2023. godine u 11:33:50 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele UP2, Blok 2, koju čini katastarska parcela br.1872/1 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.39/14), Opština Bar.

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 i 82/20), 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 sljedeće:

Predmetna urbanistička parcela UP2, Blok 2, u zahvatu DUP-a “Gornja Čeluga”, Opština Bar, nalazi se u okviru namjene centralne djelatnosti. Uvidom u planski dokument, tj. tabele koje se nalaze u tekstualnom dijelu predloga plana za svaku urbanističku parcelu ponaosob, utvrđeno je da je za UP2, Blok 2, predviđena spratnost P+6 odnosno maksimalno 7 nadzemnih etaža.

Urbanistički parametri dati planom za predmetnu lokaciju koju čini dio UP2 površine 1606m² su: indeks izgrađenosti = 2.5 (ostvareno 2.49), indeks zauzetosti = 0.5 (ostvareno 0.39), površina pod objektom = 803m² (ostvareno 620m²) bruto razvijena građevinska površina = 4.015m² (ostvareno 4.014m²).

Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije i Izjavu geodetske organizacije konstatovano je da je UP2 formirana od katastarskih parcela broj 1872/1 i 1829/2 KO Polje. U dokumentaciji dostavljenog idejnog rješenja, navedeno je da je izgradnja objekta centralne djelatnosti predviđena na dijelu UP2, odnosno na kat. parceli br. 1872/1. 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 djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na susjednu katastarsku parcelu br. 1829/2 KO Polje, koja ulazi u sastav UP2, a koja nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Za istu je potrebno ponuditi otkup ili dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji.

U poglavlju 3.2.3.3. *Centralne djelatnosti (CD) - komercijalni sadržaji, centralne institucije privrede, uprava i kultura, stanovanje*, navedeno je da je udaljenost objekata od granica parcele 1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 4.0m, 1/8h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ne manje od 3.0m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je udaljenost prema susjednoj parceli UP3, manja od dozvoljene, s obzirom da je visina objekta 23.56m, te da minimalna udaljenost iznosi 5.89m. Potrebno je korigovati idejno rješenje i isto uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u izvod 5. *Plan saobraćajne infrastrukture*, utvrđeno je da je saobraćajni pristup predmetnoj parceli UP2 obezbijeđen preko priključka sa zapadne strane parcele na kat. parceli 1872/2 KO Polje. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatovano je da gore navedeno nije ispoštovano te da su predviđena dva odvojena pristupa, interna saobraćajnica za parking prostore na otvorenom i rampa za potrebe podzemne garaže. Osim toga, rampu nije moguće planirati direktno sa javne saobraćajnice, neophodno je predvidjeti udaljenje od minimum 5m. Potrebno je predvidjeti racionalnije rješenje interne saobraćajnice i rampe, te iste planirati sa planom predviđenog priključka.

Poglavlje 3.4.2. *Uslovi za uređenje i izgradnju površina za parkiranje*, planskog dokumenta, navodi da je neophodno dimenzije parking mjesta i prilaznih saobraćajnica predvidjeti u skladu sa propisima, a završnu obradu parking mjesta u skladu sa okolnim prostorom i uslovima odvođenja površinskih voda. Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta treba da bude namijenjeno osobama sa invaliditetom. Širina parking mjesta kod upravnog parkiranja za osobe sa invaliditetom iznosi 3.7m (2,3+1,4), dubina parking mjesta je 5m. Kod dva susjedna parking mjesta može se koristiti širina jednog prostora za kolica (1.4m) za oba mjesta. Ulaze u garaže predvidjeti na minimalnom odstojanju od 15.0m od raskrsnica iz bezbjedonosnih razloga. Dalje, 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 i 033/14) propisuje da minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosi 6.50m (2x2.75+2x0.50), a za kružne iznosi 8.1m (3.70+3.40+2x0.50). Minimalni radijus osovine kružnih rampi iznosi 6.0m. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim.

Osim toga, potrebno je u okviru *Tehničkog opisa str. 131*, dati podatke o površini stambenog dijela i površinama za poslovanje u objektu, kao i broju obezbijeđenih parking mjesta.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Svi grafički prilozima treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. 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* ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19).

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, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova 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 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.