



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: 09-332/23-2995/4
Datum: 24.05.2023. godine

“MEB ” DOO

BAR
Čeluga bb

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

Aktom broj: 09-332/23-2995/1 od 07.04.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „MEB” d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „2ARH“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 07.04.2023. godine u 11:01:25 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele UP broj 9, na kat.j parceli br.1880/1, KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“ („Sl. 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, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja 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).

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorata je utvrdio sledeće:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan “Gornja Čeluga” („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 39/14), Opština Bar, na UP9, blok 2, na kat.parceli br. 1880/1 KO

Polje, planirana je namjena CD - centralne djelatnosti. Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju – urbanističku parcelu UP9 su: BRGP=3.080,00m², indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2,50, spratnost objekta P+6.

Prema planskom dokumentu površine za centralne djelatnosti služe pretežno smještaju komercijalnih firmi kao i centralnim institucijama privrede, uprave i kulture. Dopušteni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti. Izuzetno mogu se dopustiti: stambeni objekti i stanovi, trgovački centri i benzinske pumpe. Uvidom u predmetnu dokumentaciju - idejno rješenje utvrđeno je da je istim projektovan stambeni objekat sa malim dijelom poslovanja u prizemlju. Obzirom na to da je za ovu namjenu pretežna djelatnost poslovanje **neophodno je da kompletno prizemlje bude namijenjeno poslovanju**, radi smislenog odvajanja funkcija objekta.

Smjernicama za oblikovnost i materijalizaciju objekata iz planskog dokumenta DUP „Gornja Čeluga” (Sl. list CG - opštinski propisi br. 39/14) propisano je da obradu fasada treba predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatovano je da **materijalizacija objekta nije uslađena sa gore navedenim smjernicama te je isto potrebno uskladiti**. Ovo podrazumijeva upotrebu kamena na fasadi i promjenu sive boje u svjetliju nijansu ili neku drugu pastelnu (svjetliju) boju. Predvidjeti adekvatnu zaštitu od sunca i pretjerane insolacije radi povećanja energetske efikasnosti i komfora stanovnika, na djelovima objekta gdje je najpotrebnije, vodeći računa o cjelovitosti idejnog rješenja u pogledu oblikovanja i materijalizacije.

Nadalje, ovim planskim dokumentom propisano je da nove objekte treba postaviti tako da ne dovode do smanjenja osunčanosti i osvjetljenosti stanova u postojećim susjednim objektima. Imajući ovo u vidu 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.

Urbanistička parcela mora da ima **jedan kolski ulaz/izlaz** na javnu saobraćajnicu, shodno Aktu Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar br. UPI 14-341/22-757/1 od 09.01.2023. godine koji je sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova za predmetnu urbanističku parcelu. Uvidom u predmetnu dokumentaciju - idejno rješenje utvrđeno je da saobraćajni priključak nije usklađen sa gore navedenim. Takođe, saobraćaj u mirovanju, odnosno parkiranje nije moguće rješavati kako je planirano idejnim rješenjem (2 parking mjesta za poslovne prostore) jer se istim pristupa direktno sa pristupne saobraćajnice. Na ovaj način ugrožava se pješачka komunikacija između objekta i saobraćajnice.

Članom 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* (“Sl. List CG” - opštinski propisi br. 24/10 i 33/14) propisano je da je minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo širine 2,30m i dužine 4.80m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu **proširuje se za 0,30m do 0,60m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa**. Članom 40 *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* (“Službeni list Crne Gore”, br. 048/13 i 044/15) propisano je da parking mjesto mora biti smješteno najbliže pristupačnom ulazu u objekat i mora da ima: parking mjesto za jedan automobil kad se nalazi u nizu parkirališnih mjesta, veličine 370cm x 500cm. Uvidom u grafički prilog idejnog rješenja - *Osnova podruma*, iako isti nije u dovoljnoj mjeri iskotiran, može se zaljučiti da dimenzije određenog broja parking mjesta nisu usklađene sa gore navedenim te je potrebno isto uskladiti.

Potrebno je dati podatak o **gustini stanovanja** i broju jedinica u objektu koji treba da bude usklađen sa namjenom za ovu predmetnu lokaciju (Planom data gustina korisnika 240 - 480 korisnika/ha).

Potrebno je dostaviti **Izjavu licencirane geodetske organizacije** o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima **od kojih katastarskih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija**, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste.

Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije za urbanističku parcelu broj 9, utvrđeno je da isti nije sproveden kroz Upravu za katastar i državnu imovnu te je neophodno **isti sprovesti i dostaviti novi List nepokretnosti za predmetnu parcelu**.

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

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.

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.

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano stepenište, neophodno je projektovati međupodest, a sve u skladu sa pravilima struke.

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 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavaanja - član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.