



Broj: 09-332/23-2995/6
Datum: 13.06.2023. godine

“MEB ” DOO

BAR
Čeluga bb

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 utvrđuje 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 Direktorat 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.

Uvidom u smjernice iz Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“ utvrđeno je da je za namjenu CD - centralne djelatnosti planirana gustina korisnika (stanovnika) 240 - 480 korisnika/ha). Sagledavajući planiranu namjenu na nivou zahvata planskog dokumenta utvrđeno je da je planirana namjena stanovanje manjih gustina i stanovanje srednjih gustina. Uzimajući gustinu stanovanja od 240-480 stanovnika/ha, dobija se broj stanovnika koji za predmetnu lokaciju iznosi ~60. Predmetnim idejnim rješenjem planirana je izgradnja stambenog objekta sa ukupno 42 stambene jedinice i 125 stanovnika, te se prema tome zaključuje da je broj stanovnika/gustina stanovanja prekoračena u odnosu na date smjernice iz planskog dokumenta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju - idejno rješenje utvrđeno je da saobraćajni priključak za garažnu rampu nije adekvatno planiran jer nisu projektovani potrebni radijusi krivina niti je obezbijeđena minimalno jedna dužina automobila (5m) na ravnom terenu prije nagiba rampe kojom se pristupa garaži, sve u skladu sa pravilima struke. Iz navedenih razloga potrebno je predvidjeti garažu za poluautomatsko parkiranje (umjesto rampe, vozač i vozilo se liftom spuštaju u garažu, a posle se kreću do parking mjesta). Auto lift smjestiti otprilike u dijelu gdje su predviđena PM broj 20-21. Takođe, za obezbjeđenje potrebnog broja parking mjesta primijeniti parameter za stanovanje 1-1,2PM/1 stambenu jedinicu.

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 minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° - 5.50m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je širina kolske staže 5,10m te je istu potrebno proširiti u skladu sa gore navedenim. Takođe, potrebno je predvidjeti zelenu tampon zonu između ulice i granice parcele UP10. Uz kolsku stazu predvidjeti odvojenu pješačku stazu do glavnog ulaza u objekat radi sigurnosti pješaka.

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 izjašnjavanja - član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.