



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: 09-332/23-1800/2
Datum: 28.03.2023.godine

“ADŽIBULIĆ ELVIS”

BAR

Dobra Voda bb

Aktom broj: 09-332/23-1800/2 od 28.02.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Adžibulić Elvis iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.02.2023.godine u 11:05:32 + 01'00', za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stambeno poslovnih djelatnosti, u okviru urbanističkog bloka-cjelina br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Polje-Zaljevo” (“Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

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 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Polje-Zaljevo" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar, u okviru urbanističkog bloka-cjelina br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, planirana je namjena centralne djelatnosti.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.495,00 m², indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2,5 i spratnost objekata P+5.

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je potrebno sledeće:

Saobraćaj: Shodno planskom dokumentu priključenje urbanističkih parcela na postojeći i planirani javni put vrši se direktnim izlaskom parcele na javni put, uz formiranje kolskog prilaza minimalne širine 3,5 m. Priključenje urbanističkih lokacija na magistralni put i saobraćajnicu uz Rikavac definisano je preko mreže nižeg ranga imajući u vidu funkcionalni rang i značaj predmetnih saobraćajnica (prikazano na grafičkom prilogu). Izuzetak čine komercijalni objekti (benzinske pumpe i drugi poslovni objekti) koji treba da imaju prilaz sa magistralne saobraćajnice Bar-Ulcinj kao i stambeni objekti u toj zoni kojima nije obezbeđen pristup iz zaleđa. Priključni putevi moraju imati savremeni kolovozni zastor.

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je planiran saobraćajni priključak sa magistrale radi obezbjeđenja četiri parking mjesta u parteru, kao i saobraćajni priključak sa pristupne saobraćajnice nižeg ranga kojom se obezbjeđuje pristup garaži. Konstatuje se da je iz pristupne saobraćajnice iz zaleđa previđeno i upravno parkiranje na parteru za tri parking mjesta.

Shodno gore navedenom potrebno je **ukinuti** saobraćajni priključak sa magistralnog puta te predvidjeti samo **jedan** priljučak preko saobraćajnice nižeg ranga kojom se obezbjeđuje prilaz urbanističkoj parceli iz zaleđa. Osim toga, uz saobraćajnicu nižeg ranga nije moguće planirati parking mjesta u parteru na način na koji je to previđeno idejnim rješenjem. S tim u vezi, **neophodno je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi samo u garaži objekta.**

Dimenzije parking mjesta na svim površinama predviđenim za parkiranje treba da budu u skladu sa važećim standardima i propisima. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.24/10 i 33/14) član 114, minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4,80 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5 m, a

parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0.3 do 0.6 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Sva parking mjesta u garaži je potrebno planirati prema prethodno pomenutom kriterijumu. Potreban broj parking mjesta planirati porema sledećem normativu: površine poslovanja 15 PM/1000 m² (lokalni uslovi 5-20PM), stambene površine 8 PM/1000 m² (lokalni uslovi 6-9PM). Obavezno ozeleneti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore.

Idejnim rješenjem utvrđeno je da dimenzije određenog broja parking mjesta nisu u skladu sa prethodno pomenutim standardom. Napominjemo, da shodno citiranom Pravilniku minimalno parking mjesto u garaži, u koliko sa podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni elementa, treba da bude sledećih dimenzija: širina 2.60 m i dužina 5 m.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovan izlaz na krov (grafički prilog Osnova krova 1) koji ovim krov čini korisnom površinom. S tim u vezi prekoračena je bruto razvijena građevinska površina u nadzemnom dijelu za površinu ravnog krova. Na poslednjoj etaži objekta nije moguće projektovati komunikaciju za izlaz na krovnu površinu kako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom, već je moguće jedino omogućiti servisni izlaz na krov.

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.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.