



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: 09-9340/12-2022
Datum: 24.04.2023.godine

“KALAMPER ” DOO

BAR
Tomba bb

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka,
shodno članu 111. Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-9340/1 od 23.11.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Kalamper“ d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Basketing“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.11.2022 godine u 11:33:51 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 202 koju čine katastarske parcele br.3186/54 i 3186/92 KO Pečurice, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Veliki pijesak“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.115/20), Opština Bar.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Veliki Pijesak“ („Službeni list Crne Gore br. 115/20), Opština Bar, na UP 202, zona A, podzona A1, blok 3, planirana je mješovita namjena (MN).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.110 m², indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 1.80, spratnost 5 nadzemnih etaža.

Programom zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara po kategorijama, tekstualni dio Plana str. 26, navodi se da su za Barsku rivijeru - Arheološki lokaliteti Crkve Sv. Vračeva, Kunje i Crkve na Velikom pijesku, Pečurice, predviđeni za konzervaciju, uređenje prostora i druge mjere - uz izradu Urbanističkog projekta sa arhitektonskim rješenjima za crkvu na Velikom pijesku, izmještanje dalekovoda iz zaštićene okoline i regulisanje izgradnje u zaštićenoj okolini ove crkve. Crkva na Velikom pijesku je u neposrednoj blizini predmetne lokacije, naime, na susjednoj parceli sa sjeveroistočne strane UP 201.

Neophodna je izrada **Konzervatorskog projekta** u skladu sa konzervatorskim uslovim br. UP/I-03-290/2022-2 izdatih dana 10.11.2022.godine od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara područna jedinica Cetinje, za izgradnju stambeno poslovnog objekta na predmetnoj lokaciji, shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“ br. 49/10, 140/11, 44/17, 18/19). Sadržaj konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom

o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru („Sl. list CG“ br. 61/18).

Imajući u vidu prednje navedeno Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, donio je Rješenje o prekidu postupka br. 09-9340/10-2022 od 20.02.2023.godine, i naložio investitoru da se shodno članu 111 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list Crne Gore“, br.049/10, 040/11, 044/17, 018/19), kojim je definisano pravo vlasnika, odnosno držaoca kulturnog dobra na stručnu pomoć, obrati Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Kako Uprava za zaštitu kulturnih dobara PJ Cetinje nije u primjerenom roku dostavila Izjašnjene u dijelu davanja mišljenja u izradi tehničke dokumentacije za predmetni objekat, sa pozivom na član 104 stav 4 Zakona o upravnom postupku, Direktorat glavnog državnog arhitekta će nastaviti postupak i raspraviti prethodno pitanje.

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 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).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, utvrđeno je sledeće:

Predmetna urbanistička parcela UP 202, zahvatu DUP-a „Veliki pijesak“ Opština Bar, nalazi se u okviru namjene turističko stanovanje. Uvidom u planski dokument, tj. tabele koje se nalaze u tekstualnom dijelu predloga plana za svaku urbanističku parcelu poanosob, utvrđeno je da je za UP 202 predviđena spratnost od maksimalno pet nadzemnih etaža, osim za objekte uz more i objekte uz regulisani potok, gdje spratnost ide do visine već izvedenih objekata, odnosno 6 nadzemnih etaža.

Član 100 *Pravilnika o bližem sadržaju i formu planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* („Sl. List Crne Gore“ - opštinski propisi br. 024/10 i 033/14) propisuje da je najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija za garaže i tehničke prostorije do 3.0m. Idejnim rješenjem predviđena je visina garaže od 3.4m.

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, 033/14) navodi da parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m. Parking mjesta broj 1, 14 i 19 nisu projektovana u skladu sa navedenim uslovima i kao takva su nepristupačna. Prema *Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* parking mjesto za jedan automobil je dimenzija 370x500cm, dok je parking mjesto za dva automobila koje se nalazi u nizu, veličine 590x500cm. **Neophodno je iskotirati dimenzije svih parking mjesta i komunikacija kako bi se jasno utvrdilo da li su projektom ispoštovani uslovi propisani planskom dokumentacijom i Pravilnikom.**

Član 12 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl. List CG", broj 9/2012) navodi da vrata na evakuacionom putu moraju biti zaokretna i moraju se otvarati u smjeru izlaza, **te da evakuacioni put mora biti uvijek slobodan**. Idejnim rješenjem su predviđena parking mjesta koja blokiraju evakuacioni put. Dalje član 11 *Pravilnika* navodi da dozvoljeno rastojanje od najudaljenijeg mjesta na kojem se mogu naći korisnici garaže do najbližeg izlaza sa svakog nivoa garaže (evakuacioni put) u podzemnoj garaži, treba da bude u slijepom dijelu prostorije 20m. Mjerenje dužine evakuacionog puta vrši se po srednjoj liniji prolaza za korisnike garaže i putničke automobile, pri čemu se kao evakuacioni put ne računa prolaz između parking mjesta.

Auto lift predvidjeti u okviru gabarita planiranog objekta. Takođe, u okviru urbanističke parcele potrebno je predvidjeti odvojeni pješački prilaz tako da pješaci mogu nesmetano prići objektu, a da se isti ne ostvaruje preko saobraćajnice i parking mjesta. Pristup objektu sa interne saobraćajnice mora biti dostupan pješacima, vozilima hitne pomoći i vatrogasnim vozilima.

Takođe, potrebno je iskotirati dimenzije vertikalnih i horizontalnih komunikacija, kao i udaljenje objekta od granica susjednih parcela.

Planirano stanovanje u nivou prizemlja nema dovoljan stepen intime u odnosu na javnu površinu i susjedne parcele i kao takvo nije funkcionalno. Neophodno je predvidjeti visinu od kote uređenog terena (planom data mogućnost je 1m), koja će omogućiti zaštitu od pogleda sa javnih i drugih površina sa kojima se graniči predmetna parcela.

Uzeti u obzir da parametri (indeks izgrađenosti, zauzetosti, spratnost) dati planskom dokumentacijom predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se kombinuju u odnosu na površinu urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje itd.), tako da se na urbanističkoj parceli ne mogu ostvariti maksimalne vrijednosti svih parametara.

Neophodno je korigovati Idejno rješenje i isto uskladiti sa uslovima iz *Pravilnika o bližem sadržaju i formu planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore" - opštinski propisi br. 024/10 i 033/14) i *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl. List CG", broj 9/2012).

Osim navedenog upućujemo na sledeće 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.

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 i 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 kako bi se sagledao širi kontekst. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

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.

Grafički prilozi moraju biti potpisani od strane ovlašćenog inženjera.

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.
