



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-10527/4
Podgorica, 28.10.2024. godine

Michel Bader

BAR

Utjeha bb

Predmet: Obavještenje na rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 05-332/24-10527/1 od 31.07.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Michael Bader, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A.D.A.“ Doo Ulcinj, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 31.07.2024. godine u 12:28:20 + 02'00' za izgradnju Turističkog objekta -mali hotel ****, na lokaciju koju čine UP 60 i UP 61, koje čini kat. parcela br. 3874/1 KO Kunje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bunje" ("Službeni list Crne Gore- br.25/11), 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, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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.

Aktom broj 05-332/24-10527/3 od 18.09.2024.godine izvršena je dopuna predmetnog idejnog rješenja, projektovanog od strane „A.D.A.“ Doo Ulcinj, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 18.09.2024 u 10:23:18 +02'00'. Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke dopunjenog idejnog rješenja:

Uvidom u zvanični sajt Uprave za nekretnine "Geoportal" i idejno rješenje konstatovano je da se predmetna lokacija sastoji od kat. parcela br. 3874/1 i 3874/7 KO Kunje. Imajući u vidu da je u Izjavi licencirane geodetske organizacije navedeno da se preparcelacijom kat. parcele br. 3784/1 ona dijeli na dvije urbanističke parcele UP 60 i 61, a prethodno citirana kat. parcela br. 3874/7 se nigdje ne navodi, neophono je dostaviti novu Izjavu geodetske licencirane organizacije koja će precizirati tačnu lokaciju za gradnju. Nadalje, dostaviti Elaborat parcelacije po polanskom dokumentu, novi Zahtjev za davanje saglasnosti sa preciznom lokacijom za građenje odnosno od kojih katastarskih parcela se ista sastoji, te liste navesti kroz kompletno idejno rješenje.

U okviru tehničke dokumentacije idejnog rješenja priložena je Saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele br. 3777 KO Kunje Stanković Zorana, kojom se omogućava gradnja objekta na predmetnoj kat. parceli br. 3784/1 KO Kunje na udaljenosti od 0,00 m u odnosu na granicu sa kat. parcelom br. 3777 KO Kunje. Imajući u vidu da je izvršena preparcelacija kat. parcele 3784/1 KO Kunje, neophodno je da citirana Saglasnost vlasnika glasi na kat. parcele shodno novom stanju po Elaboratu parcelacije.

Isto važi i za Saglasnost vlasnika kat. parcele br. 3784/4 KO Kunje Halilović Mevludina, za izgradnju objekta na kat. parceli 3784/1 KO Kunje na udaljenosti od 1,00 m u odnosu na granicu sa parcelom 3784/4.

Daljim uvidom u predmetno idejno rješenje konstatovano je da je na etaži -1 *Suteren* projektovana **pergola** koja jednim svojim dijelom postavljena do ivice sa susjednom katastarskom parcelom br. 3784/6 KO Kunje. S tim u vezi, neophodno je dostaviti saglasnost vlasnika susjedne parcele zabilježenu u G listu nepokretnosti ili pregolu projektovati do planom zadate minimalne udaljenosti od susjeda.

Članom 101 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10)* **suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja **gabarit sa tri strane ugrađen u teren**, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od **kote terena maksimalno za 1.00 m**. S tim u vezi, etaža označena kao *Suteren -1* ne može biti okarakterisana kao suterenska (jer ne zadovoljava prethodno citirane uslove) već u konkretnom slučaju etaža prizemlja čime je zadata spratnosti za predmetnu lokaciju prekoračpena, budući da je ovim objekat spratnosti S+P+4, dok je planom zadata maksimalna spratnost P+3. Nadalje, etaža označena kao *Suteren -2* je neopodno da bude postavljena na maksimum 1.0 m u odnosu na konačno uređen teren, te je na grafičkim priložima osnova, presjeka i izgleda potrebno prikazati visinske kote u odnosu na okolno uređen i nivelisan teren.

Članom 110 *Pravilnika Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže* i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja. Kako je predmetnim idejnim rješenjem indeks zauzetosti računat samo na nivou prizemlja, konstatuje se da je isti premašen budući da u površine pod objektom nisu uračunati djelovi suterena -1 (terasa, pergola i sl.). Sve površine koje čine horizontalnu projekciju objekta na lokaciji je neophodno uključiti u obračun zauzetosti, prikazati njihov poračun i dostaviti grafički prikaz koji će dati pokaznicu za svim površinama koje su ušle u obračun. Na grafičkom prikazu ove površine označiti drugom bojom ili šrafurom.

Napominjemo da je smjernicama iz plana za predmetnu lokaciju propisan maksimalan ideks zauzetosti 0.4 (str.103), čime je maksimalna površina pod objektom cca 291 m².

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. U pogledu oblikovanja, **materijalizaciju objekta riješiti kroz promjenu fasadne ravni u smislu vizuelnog i smislenog odvajanja segmenata objekta.** Prednje se konkretno odnosi na predloženu primjenu kamena na fasadi objekta. Osim navedenog, ulaz koji je predviđen na etaži prizemlja je neophodno naglasiti adekvatnom nadstrešnicom, rasvjetom kako i parternim uređenjem i zelenilom. Isto primjeniti u pogledu oblikovnosti svih predviđenih ulaznih regija imajući u vidu tipologiju objekta kojoj isti pripada.

Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da je na objektu predviđeno **ozelenjavanje** krovne površine i dijela objekta na prizemlju. Isto je moguće ako se predvidi odgovarajuća visina supstrata, te je s tim u vezi na karakterističnim presjecima neophodno prikazati supstrat i iskotirati njegovu visinu.

Sagledavajući grafičku dokumentaciju idejnog rješenja konstatuje se da se na djelovim lokacije-obodom postavljaju **potporni zidovi.** Iste je neophodno prikazati na svim grafičkim priložima na kojima se pojavljuju, te prikazati njihovu visinu i u svemu ih prilagoditi *Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekta, na teritoriji Opštine Bar* („Službeni list Crne Gore”, br. 05/14, 19/15, 38/20).

Uvidom u grafički prilog -2 *Suteran* konstatuje se da je projektovan **ekonomski ulaz** u objekat. Prikazati ulaz u ovaj prostor imajući u vidu da na istom nisu ucrtna vrata, prikazati površinu ovog prostora u tabeli i istu uračunati u BRGP objekta.

Dostaviti **Geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, da nije starija od 6 mjeseci.

Svi grafički prilozi 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 (“Službeni list Crne Gore”, br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

Šira situacija planiranog stanja treba da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela. **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.

Na svim **osnovama** je potrebno nanijeti UP, RL, GL i linije katastarskih parcela, kao i iskotirati udaljenje objekata u odnosu na granicu susjednih UP. Na osnovi suterana prikazati širinu, nagib rampe i visinske kote okolnog terena.

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 presjecima označiti liniju postojećeg terena, na fasadama jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Prikazati UP, GL i RL. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

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, 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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

