



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture

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

Broj: 09-332/23-5549/2
Podgorica, 28.07.2023.godine

MASTERING DOO

ULCINJ

Ul. Majke Tereze bb

Aktom broj: 09-332/23-5549/1 od 10.07.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se "Mastering" d.o.o. iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno poslovnih objekata na urbanističkoj parceli broj UP1, zona "B", u zahvatu DUP-a "Ilino", k.p. 4163/1,4164/1 i 4165/1 KO Novi Bar, Opština Bar, projektovano od strane „ING INVEST“ d.o.o. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.07.2023.godine u 07:55:05 + 02'00'.

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).

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87, stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata – član 215 Zakona.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

U skladu sa članom 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/20, 86/2022 i 4/2023) Kompletiranje urbanističke parcele, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na susjedne kat. parcele broj 4167/10, 4167/11 i 6439/40 KO Novi Bar, koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Za iste je potrebno ponuditi otkup ili dostaviti ugovor o zajedničkoj gradnji.

Predmetna urbanistička parcela UP 1, zona B, u zahvatu DUP-a "Ilino", Opština Bar, nalazi se u okviru namjene centralne funkcije (CF). Uvidom u planski dokument, tj. tabele koje se nalaze u tekstualnom i grafičkom dijelu predloga plana za svaku zonu ponaosob, utvrđeno je da je za zonu B predviđena spratnost maksimalno 11 etaža, uz mogućnost organizovanja podzemne etaže. U poglavlju 4.3. Stanovanje navedeno je da višespratni slobodnostojeći stambeni objekti ne mogu zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. Potrebno je preispitati udaljenost objekata na parceli budući da su lamele planirane suviše blizu u odnosu na broj projektovanih etaža. Takođe, neophodno je izraditi studiju sijenki u odnosu na

postojeću izgrađenu okolinu i planirani susjedni objekat, kao i studiju vizuelnog uticaja radi dobijanja najoptimalnijeg rješenja.

Uvidom u planski dokument, a na osnovu podataka iz poglavlja 5. *Analitički podaci*, utvrđeno je da je planirana gustina naseljenosti 522 st/ha. Uvidom u dostavljeno rješenje, konstatovano je da su projektom predviđene 144 jedinice različitih struktura (jednostobni, dvosobni, trosobni stanovi), odnosno da planirani broj stanovnika iznosi cca 426 te da je planirana gustina naseljenosti 1227 st/ha, što nije u skladu sa gustinom predviđenom planskim dokumentom. Gustina naseljenosti i broj jedinica u objektu bi trebalo da budu usklađeni sa namjenom za predmetnu lokaciju. Potrebno je dati podatke o gustini naseljenosti u tehničkom opisu, i iste uskladiti sa parametrima propisanim planskim dokumentom.

Prilikom projektovanja garaža, potrebno je obezbijediti neometano manevrisanje automobila kroz garažu, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. Uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste. Poglavlje 4.7.6. *Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata centralnih funkcija* propisuje da parkiranje treba rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1-1.2 PM / 1 stambena jedinica, poslovanje - 10 PM/1000m². Na osnovu toga minimalan broj parking mjesta za planirani objekat iznosi 158. Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je ukupan broj parking mjesta koja ispunjavaju uslove - 148, s obzirom da je za 10 parking mjesta koja su planirana kroz sistem makaza predviđeno uslovno parkiranje, što nije u skladu sa gore navedenim.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*.

Svi grafički prilozi moraju biti potpisani na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19)*.

Shodno navedenom, u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja-član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupka.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M. Arch.