



Broj: 05-332/24-14503/2
Datum: 22.01.2025. godine

HFD Investment d.o.o. Bar

BAR
26. Novembar br.28

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

Aktom broj 05-332/24-14503/1 od 04.11.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se preduzeće HFD Investment d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane ARCHISTUDIO d.o.o. Ulcinj, el. potpis projektanta: 03.11.2024. godine u 22:49:35 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP1, zona Aa, koju čine kat. parcele br. 4733/1, 4813/1 i 4814/6, KO Novi Bar III u zahvatu DUP "Ilino", 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 i 82/20), utvrđena su ovlaštenja 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Korigovati poziciju elektronskog potpisa projektanta na naslovnoj strani budući da je isti postavljen u dijelu namijenjenom za potpis revidenta.
- Dostaviti važeću Polisu za osiguranje od odgovornosti za ARCHISTUDIO d.o.o. Ulcinj, budući da je važenje priložene polise bilo već isteklo i u vrijeme predavanja zahtjeva. Takođe je potrebno dostaviti i važeću potvrdu o članstvu u inženjerskoj komori.
- Dostaviti geodetsko-katastarsku podlogu koja nije starija od šest mjeseci koja sadrži koordinate urbanističkih parcela i građevinskih linija, kao i ovjeru ovlaštenog geometra.
- Budući da predmetna lokacija ne uključuje sve katastarske parcele koje formiraju UP1 u zoni Aa, u idejnom rješenju na naslovnoj strani a i na ostalim mjestima gdje se spominje lokacija planiranog objekta, obavezno naglasiti da se radi o dijelu urbanističke parcele.
- Legendu na grafičkim listovima potrebno je uskladiti sa priloženim crtežima budući da ne korespondira sa istim, kao i uskladiti nazive svakog od priloga u pečatu tih listova. Sve listove

u okviru grafičke dokumentacije potrebno je i potpisati i ovjeriti od strane odgovornog inženjera.

- Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je da je idejnim rješenjem planiran stambeno-poslovni objekat, namjene centralne funkcije sa komplementarnom namjenom stanovanja velikih gustina. Budući da je planskim dokumentom DUP "Ilino" (Službeni list Crne Gore, opštinski broj 32/09), za predmetnu parcelu planirana namjena centralne funkcije definisana kao pretežna, za nju važi sljedeće:

"Kada je namjena u okviru zone utvrđena kao pretežna, ona podrazumijeva više od polovine ukupne BGP određene namjene (strana 26 tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Ilino"). S tim u vezi, potrebno je da namjena centralnih funkcija bude dominantna u odnosu na stanovanje, a minimum 51% od ukupne namjene.

- Uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje se da prilog šire situacije na strani 105 Idejnog rješenja, nije predstavljen na zadovoljavajućem nivou. Potrebno je dati prikaz projektovanog objekta i postojećih objekata sa naznačenom spratnošću, udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, građevinskom i regulacionom linijom, granicom urbanističkih i katastarskih parcela, sa preklapom parcelacije, regulacije i saobraćaja iz planskog dokumenta. Obavezno iskotirati minimalnu udaljenost objekta od granice sa susjednim urbanističkim parcelama, koja prema uslovima iz planskog dokumenta iznosi 4m. Uz širu situaciju potrebno je priložiti i poprečni presjek kroz širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelaciju, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.
- Podatak vezan za površinu urbanističke parcele u projektnom zadatku je netačan. Isti je potrebno usaglasiti sa tehničkim opisom. Takođe, potrebno je usaglasiti i podatak o broju stambenih jedinica, jer se na pojedinim mjestima u tehničkom opisu navodi broj od 107 stambenih jedinica, a idejnim rješenjem planirano je 115 stambenih jedinica. Pored navedenog, u tehničkom opisu potrebno je navesti i precizan podatak o procentu ostvarenih zelenih površina na urbanističkoj parceli, koji pa planskom dokumentu iznosi 30%. Procentualni odnos izgrađenog i neizgrađenog (slobodne površine i zelenilo), potrebno je prikazati i u okviru legende na grafičkim prilogima situacije. U okviru tehničkog opisa i na grafičkim prilogima izgleda priložiti i RAL kartu planiranih fasadnih materijala.
- U tehničkom opisu navodi se da je ukupno obezbjeđeno 120 parking mjesta, u garaži i na parteru, ali to ne zadovoljava planom predviđen parameter za potreban broj parking mjesta. Naime, u planom je definisano sljedeće:
*"Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele po normi:
- stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici;
- poslovanje – 10 PM / 1000 m².
Parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje."*
U vezi sa prethodno navedenim, potrebno je predvidjeti broj parking mjesta (PM) koji će zadovoljiti broj od 115 stambenih jedinica i površinu poslovanja u pizemlju koja za dva poslovna prostora i tri lokala ukupno iznosi 1430,42m². Takođe, potrebno je korigovati rapored PM u parteru budući da pojedina PM izlaze van obuhvata urbanističke parcele, a niz sa parkig mjestima uz bulevar kod kružnog toka u potpunosti ukinuti. Potrebno je korigovati i parking mjesta u garaži kod kojih je širina parking mjesta manja od 2,5m.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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 izjašnjanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

