



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: 09-332/23-4512/2
Datum: 22.06.2023. godine

“JUXINYAN IMPORT EXPORT CO.” DOO

PODGORICA

Moskovska br. 82

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

Aktom broj: 09-332/23-4512/1 od 01.06.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se “JUXINYAN IMPORT EXPORT CO” doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „KREATIV studio“ Doo Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2023. godine u 21:11:30, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralne funkcije sa komplementarnom namjenom stanovanja velikih gustina, na lokaciji koju čine kat. parcele broj 4154/1, 4158/3, 4157/3, 4157/1,4158/5 i 4154/8 sve KO Novi Bar, Opština BAR, koje formiraju urbanističke parcele: dio UP18 i UP19, zona “Aa”, u zahvatu Detaljnog urbanističko plana “Ilino” (“Sl.list Crne Gore”-opštinski propisi br. 32/09) 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 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, 86/22 i 4/23), 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).

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan “Ilino” (“Sl.list Crne Gore”-opštinski propisi br. 32/09) opština Bar, na lokaciji koju čine kat. parcele broj 4154/1, 4158/3, 4157/3, 4157/1,4158/5 i 4154/8 sve KO Novi Bar, Opština BAR, koje formiraju urbanističke parcele: dio UP18 i UP19, zona “Aa”, planirana je namjena centralne funkcije sa komplementarnom namjenom stanovanje velikih gustina.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta, *poglavlje 4.1 Uslovi u pogledu planiranih namjena*, navodi se da su sve urbanističke parcele u okviru zona definisane za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u **grafičkim priložima**. Planom je navedeno da su planirane namjene pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena, u konkretnom slučaju stanovanje velikih gustina. Namjena u okviru zone utvrđena je kao pretežna, što podrazumjeva **više od polovine ukupne BGP određene namjene** (str.26).

Detaljna namjena površina određena je ovim planskim dokumentom kao pretežna namjena i prikazana je u grafičkom prilogu broj 9. Uvidom u grafički prilog broj 9. *Plan namjene površina*, konstatuje se da je za predmetnu lokaciju dio UP 18 i UP 19, zona “Aa”, predviđena namjena **centralne funkcije** u njenom većem dijelu, dok manji dio predmetnih urbanističkih parcela ima namjenu stanovanje velikih gusitna. Planskim dokumentom je za centralne djelatnosti predviđeno (str. 28):

- uprava i pravosuđe
- sport, rekreacija, zabava i odmor
- udruženja građana i nevladine organizacije,
- zdravstvo i socijalna zaštita
- političke stranke i druge organizacije
- finansijske i druge slične uslužne djelatnosti
- vjerske zajednice
- saobraćajne usluge
- odbrana zemlje
- komercijalne i druge usluge
- prosvjeta (obrazovanje, školstvo)
- trgovina i ugostiteljstvo
- kultura, umjetnost i tehnička kultura

Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da je na lokaciji planirana izgradnja objekta spratnosti 2Po+P+10. U prizemlju se nalazi apart hotel i poslovni prostori dok su

na ostalim etažama projektovane stambene jedinice, što **nije u skladu sa citiranim smjernicama iz planskog dokumenta.**

U okviru komplementarnih namjena, u konkretnom slučaju stanovanje velikih gustina, potrebno je prikazati proračun gustine stanovanja. **Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađena sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta i *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14).** Kao najpovoljniju varijantu za investitora stambene jedinice računati kao: garosnjera/jedan stanovnik, jednosoban stan/dva stanovnika, dovosoba stan /tri stanovnika...

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta, str. 29, navodi se da se **građevinska linija** utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju kao linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Nadalje, ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da su podrumске etaže projektovane van zadatah građevinskih linija, u nekim djelovima skoro do granica susjednih parcela. Kako se na južnoj strani dijela UP 18 nalaze dva susjedna objekta, potrebno je u grafičkim priložima (osnove podruma) prikazati iste i udaljene od njih.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP "Ilino" (str. 30) **vertikalni gabarit objekta** se definiše brojem etaža ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Visinska regulacija definisana je spratnošću svih objekata gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3 m za svaku etažu, odnosno 4 m za nivo prizemlja ako se u njemu planira poslovni sadržaj. Uvidom u predmetno idejno rješenje (grafički prilozi Presjeka objekata) utvrđeno je da je spratna visina prizemlja cca 5 m, dok je visina poslednje etaže cca 4 m. **Potrebno je uskladiti spratne visine sa zdatim smjernicama.**

Saobraćajni prilaz objektu i parking mjestima na lokaciji je predviđen preko tri saobraćajna priključaka i to: paralelno parkiranje uz dvije saobraćajnice koje obrazuju dio predmetne lokacije i saobraćajni priključak ka garaži objekta. Potrebno je sva neophodna parking mjesta organizovati samo u podrumskim etažama/garaži. Odnosno, planirana parking mjesta u parteru, kojima se preko trotoara pristupa do istih, nije moguće planirati na ovaj način direktno sa ulice jer ugrožavaju bjezbjednost tj. pješačku komunikaciju.

Nadalje, saobraćajni priključak kojim se obezbjeđuje pristup podrumskim etažama nije adekvatno planiran u smislu da je potrebno obezbijediti minimalno jednu dužinu automobila (5m) na ravnom terenu prije nagiba rampe kojom se pristupa garaži u skladu sa pravilima struke.

Ka garaži objekata je moguće planirati dva saobraćajna pristupa odnosno dvije rampe sa po jednom voznom trakom ili jedan ulaz/izlaz i rampu sa po dvije vozne trake, shodno članu 4 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG" br. 9/12). Ovim Pravilnikom definisano je da velike garaže, kojoj u konkretnom slučaju pripada predmeta garaža, moraju da imaju poseban ulaz za vatrogasnu intervenciju (sa sigurnosnim stepeništem, sa trotoarom na rampi širine 0,80 m ili sigurnosnim liftom) i da kretanje vatrogasnih vozila mora da bude omogućeno samo naprijed (član 3). S tim u vezi, potrebno je u sklopu tehničkog opisa navesti na koji način je riješena protivpožarna zaštita podzemne garaže i u svemu je prilagoditi Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija

("Sl. list CG" br. 9/12). Takođe, neophodno je detaljnije iskotirati osnove podrumskih etaža, sva parking mjesta, pad i širinu rampe, trotoar uz rampu, kao i naznačiti smjer kretanja vozila.

Pridržavati se smjernica iz planskog dokumenta DUP Ilino u pogledu dimenzionisanja svih parking mjesta u garaži (dimenzije 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m). Ukoliko se parking mjesto nalazi uz stub, zid ili neki drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Uvidom u predmetni zahtjev-idejno rješenje konstatuje se da se u prizemlju objekta predviđa apart hotel sa 26 apartmana. Shodno članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. List br." 24/10, 33/14), hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Svaka smještajna jedinica u ugostiteljskom objektu je potrebno da ima toilet sa tuš kabinom odgovarajućih dimenzija shodno kriterijumima za površinu smještajnih jedinica citiranog Pravilnika. S tim u vezi, **potrebno je idejnim rješenjem navesti kojoj kategoriji ugostiteljskog objekta pripada planirani apart hotel (broj zvjezdica) i u svemu ga prilagoditi Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.**

Na poslednjoj etaži objekta nije moguće projektovati komunikaciju za izlaz na krovnu površinu kako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom (visina kućice je 3m), već je moguće jedino omogućiti **servisni izlaz na krov.**

Smjernicama iz planskog dokumenta procentualna zauzetost u okviru parcele, za zelenilo u okviru centralnih funkcija, iznosi 30 %. Potrebno je u tehničkom opisu i grafičkim **prilozima prikazati procenat zelenila koja ulazi u zauzetost predmetne lokacije za građenje.** Uvidom u grafički prilog planskog dokumenta *br.11 Pejzažna arhitektura*, ustanovljeno je da se obodom saobraćajnica koje formiraju predmetu lokaciju planiraju drvoredi, te je potrebno primijeniti ovu smjernicu u idejnom rješenju.

Planskim dokumentom je propisano da višespratni slobodnostojeći objekti ne mogu zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. S tim u vezi potrebno je, u okviru grafičkih priloga, dostaviti **analizu sjenki** u odnosu na objekte u okruženju, za periode dana u godini (ravnodnevnica, kratkodnevnica, dugodnevnica) kroz svaki sat od izlaska do zalaska sunca.

Stepenište u objektu nije moguće planirati kao ratifikovano već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke (stepeništa prikazana na grafičkim prilozima Osnova podruma -1, Osnova prizemlja).

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima, potrebno je **izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.**

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

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.godine, 043/19 od 31.07.2019.

godine). Na svim grafičkim priložima, izuzev 3d prikaza, prikazati građevinske, regulacione i linije granica urbanističkih 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.

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. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

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, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.