



Broj: 05-332/24-10369/5
Datum: 22.01.2025.godine

„1444“ DOO ULCINJ

Ulcinj
Bulevar ĐK Majke Tereze

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

Aktom broj 05-332/24-10369/1 od 29.07.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratilo se „1444“ DOO ULCINJ, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Smart Project & partners“ d.o.o. Ulcinj, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija na UP2, Zona A, koju čine kat.parcele br.4763, 4755/5 i 4151/3 i na dijelu UP3 Zona A, koju čine kat.parcele br.4151/4, 4153/4, 4755/6 i 4762/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Iliino“ Bar, 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, 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).

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

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

- Dostavljena geodetsko-katastarska podloga mora sadržati ovjeru ovlaštenog geometra.
- Izjavu projektanta sa uporednim tabelarnim prikazom rekapitulacije ostvarenih i planom predviđenih urbanističkih parametara (koji moraju biti usaglašeni sa planskim dokumentom), potpisanom od strane glavnog inženjera potrebno je dostaviti i u digitalnom obliku, objedinjenu sa ostatkom idejnog rješenja, kao i ovjeriti i potpisati sve listove u okviru grafičke dokumentacije.
- Kako bi se uklapanje planiranih objekata u postojeće okruženje moglo sagledati na adekvatan način u pogledu oblikovnosti i materijalizacije, potrebno je dostaviti 3D bliže frontalne prikaze iz više uglova koji će prikazati odnos planiranog objekta sa postojećim izgrađenim strukturama.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje se da prilog šire situacije nije predstavljen na zadovoljavajućem nivou. Potrebno je dati prikaz lokacije sa gabaritom svih planiranih i izgrađenih objekata sa nivelacijom, i na svakom objektu označiti pripadajuću spratnost. Takođe, potrebno je iskotirati minimalnu udaljenost, prema susjednim parcelama koja po planskom dokumentu iznosi 5m, sa svih strana parcele. Uz širu situaciju potrebno je priložiti i poprečni presjek kroz širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelacija, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.

- Prema uslovima za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja za veliku gustinu stanovanja iz predmetnog planskog dokumenta: "...Kod objekata kod kojih je predviđena izgradnja podrumске etaže kotu pada prizemlja postaviti na visinu približno 1,40m od kote pristupne saobraćajnice ukoliko je predviđena kao prostor za odlaganje a ukoliko je predviđeno parkiranje u podrumskoj etaži, što je slučaj sa planiranim objektom, kotu odrediti idejnim projektom prema tehničkim normativima u skladu sa zakonskim odredbama." tj. članom 102 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima koji kaže:

"Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota pada prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta." S tim u vezi, potrebno je korigovati grafički prilog na strani broj 386.

- Uvidom u aksonometriju planiranog objekta na strani broj 365. Idejnog rješenja, zaključeno je da je jedan dio objekta, tj. Lamela 1, planirana za izgradnju apart hotela. Budući da je to jedino mjesto u okviru idejnog rješenja gdje se ova namjena može uočiti, potrebno je dati predlog drugačije forme i materijalizacije ovog objekta u odnosu na objekte stanovanja, kao i u okviru tehničkog opisa iskomentarisati i dio predviđen za prethodno navedeno.
- Kod izlaza na ravan krov ukinuti pravougaone gabarite koji predstavljaju 12. etažu u L3 i L4 i 8. etažu u L1 i L2, budući da svojom visinom i površinom u L3 i L4 premašuju dozvoljenu spratnost, a svakoj od četiri lamele, ti prostori bi se morali računati u bruto razvijenu građevinsku površinu objekta. Stoga je izlaz na krov potrebno korigovati na način da se obezbijedi samo jedna servisna prostorija manjih dimenzija koja će omogućavati izlaz na ravan krov.
- Što se tiče oblikovanja i materijalizacije, obavezno je uvođenje nadstrešnice po obodu objekta, vodeći računa da se ne premaši planom dozvoljeni indeks zauzetosti na parceli. Takođe je potrebno preispitati predloženi tip završne fasadne obloge i dati drugačije rješenje, i za isto priložiti tehničku specifikaciju. Sve pješačke prilaze i ulazne partije za svaku od planiranih lamela posebno istaći formom/koloritom, budući da dostavljeni predlog idejnog rješenja u ovom dijelu nije naglašen.
- U tehničkom opisu u jednom dijelu pominje se podatak od planiranih 303PM – parking mjesta u garažama. Uvidom u grafički dio dokumentacije tj. u osnovne podruma (etaže -1, -2 i -3), konstatovano je postojanje 298PM, stoga je isto potrebno usaglasati.

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

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

