



Broj: 09-332/23-5440/2
Podgorica, 13.10.2023.godine

VRM MONTE CARNE DOO

ZETA
Šušunja br. 8

Aktom broj: 09-332/23-5440/1 od 05.07.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se "VRM MONTECARNE" d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP44, u zahvatu DUP-a „Nemila - poslovna zona“ („Sl. List Crne Gore“ opštinski propisi br. 35/17), Opština Herceg Novi, k.p. 71, 72 i 74 KO Podi, Opština Herceg Novi, projektovano od strane „STUDIO AC“ d.o.o. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.07.2023.godine u 11:14:14 + 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 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).

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:

Predmetna urbanistička parcela UP44, u zahvatu DUP-a „Nemila - poslovna zona“ („Sl. List Crne Gore“ opštinski propisi br. 35/17) nalazi se u okviru mješovite namjene - tip 1. Površine mješovite namjene predviđene su za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovladavajuća. U okviru ove namjene moguća je organizacija stanovanja i drugih sadržaja poslovnog karaktera, trgovina, ugostiteljstvo, uprava, sport i rekreacija i drugih djelatnosti koje su u funkciji zadovoljenja naseljskih potreba. Moguća je organizacija turizma, smještaja i drugih kompatibilnih sadržaja. Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima), i to u odnosu TIP1 - 80:20% i TIP2 - 60:40%. Planskim dokumentom je za predmetnu urbanističku parcelu predviđena kombinacija stanovanje - djelatnosti u odnosu 80:20% - TIP1.

Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije po DUP-u „Nemila - poslovna zona“ Opština Herceg Novi, utvrđeno je da UP44 čine katastarske parcele novog stanja broj 71/2, 72/2 i 74/7 KO Podi, ukupne površine 2724m², dok su u projektu navedene kat. parcele starog stanja i to 71, 72 i 74 KO Podi Opština Herceg Novi. U skladu sa navedenim, neophodno je ispraviti podatke o katastarskim parcelama u tehničkoj dokumentaciji. Osim toga, potrebno je dostaviti Izjavu licencirane geodetske

organizacije preko kojih katastarskih / urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste kao i **spisak svih katastarskih parcela novog stanja koje čine predmetnu urbanističku parcelu UP44 sa pripadajućim površinama i upisanim vlasništvom.**

Daljim uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ovaj Direktorat konstatuje da su projektom predviđene 52 stambene jedinice, odnosno cca 144 stanovnika. Potrebno je dati podatak o gustini stanovanja u tehničkom opisu. Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da budu usklađeni sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Planskim dokumentom je propisano da je potrebno pridržavati se *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl.List CG", broj 9/2012)* prilikom projektovanja i izgradnje garaža, te da je rampe za ulazak u garažu ispod objekta potrebno projektovati sa podužnim nagibom za otvorene maksimalno 12%, a za pokrivene maksimalno 15%. Širina rampe po voznoj traci je 2.75m. Osim toga, članom 114 *Pravilnika* propisano je da parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m. Za parelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00 x 5.50m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m. Potrebno je uskladiti idejno rješenje sa gore navedenim uslovima, te na grafičkim priložima iskotirati dimenzije parking mjesta, pristupne rampe, kao i dimenzije komunikacija za pristup do parking mjesta kako bi se moglo jasno utvrditi da li su ispoštovani uslovi propisani *Pravilnikom*. Osim toga, potrebno je preispitati pozicije parking mjesta 33, 32, 2 i 1 s obzirom da ista ugrožavaju sigurnost prilikom ulaska vozila u garažu, dok za parking mjesto broj 13 nije obezbijeđen odgovarajući prilaz.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na etažama planirano stepenište bez mogućnosti prirodnog provjetravanja. S obzirom da se radi o objektu kolektivnog stanovanja, potrebno je predvidjeti stepeništa sa prirodnim osvjetljenjem, čime se smanjuje rizik i povećava sigurnost korisnika prilikom požara i drugih nepogoda, a sve u skladu sa pravilima struke.

Parking mjesta planirana po obodu parcele je neophodno ukinuti jer ista ugrožavaju sigurnost saobraćaja i pješaka. Potrebno je predvidjeti parking mjesta u okviru parcele tako da se istima pristupa sa interne saobraćajnice.

Dostavljenim urbanističko - tehničkim uslovima za predmetnu parcelu je propisano da prije izrade tehničke dokumentacije treba izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi Elaborat o izvršenim geološkim istraživanjima tla (detaljna istraživanja se vrše ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom). Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat o izvršenim geološkim istraživanjima tla. Osim toga, svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborate pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu bonitetu, obimu stable, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

Uvidom u grafički prilog list br. 8 Plan zelenih i slobodnih površina, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u planiranoj zoni ZSO - Zelenilo stambenih objekata i blokova. Planskim dokumentom je propisano da, s obzirom da je u okviru ove kategorije planirano stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima mješovite namjene - tip 1, tako i uređenje prostora podrazumijeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila, odnosno što je veći broj stanovnika veća je i potreba za zelenim površinama u parteru. Kod stambenih objekata gdje je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbijediti travne površine i izbjevati vrste sa plitkim korijenom.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da slobodne površine na parceli nisu predviđene za ozelenjavanje, te da je na kompletnoj parceli predviđeno popločavanje u vidu interne saobraćajnice ili parking mjesta. Ovako planirane površine oko objekta u velikoj mjeri degradiraju kvalitet života korisnika objekta, i nisu prihvatljive kao rješenje partera objekta na parceli koja se nalazi u zoni zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO). U okviru uređenja terena, za

potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površina predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje zelenih površina i koncentracije visokog autohtonog rastinja.

Dalje, prilikom oblikovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme. Kroz urbanističku postavku je potrebno definisati volumen i formu objekta, a naknadno kroz dalju razradu definisati namjenu, opnu i fasadu objekta. Objekat bi trebalo da bude pravilnih geometrijskih oblika, tako da se izbjegnu lomovi u osnovama i kosine u dijelu atike koji odskaču od cjelokupnog volumena i kao takvi ugrožavaju vizuelno jedinstvo i estetsku vrijednost projekta.

Arhitektonsko oblikovanje objekta mora se prilagoditi lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekta je potrebno uskladiti sa pejzažom i tradicionalnom slikom naselja. Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, planskim dokumentom određuju se sljedeći preovladavajući tradicionalni oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja (dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd);
- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0.8-1.0(1.1)m, visine 1.0-1.3(1.6)m. Ovi prozori se uzimaju kao mjerodavna veličina odnosno proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja;
- grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- terase, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama;
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora;
- poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i mješani slojni vezovi;
- poravnane fuge bez isticanja;
- primjena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji objekta i susjedstva;
- vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja;
- ujednačenost strukture zidova prema namjeni;
- materijal za pokrivanje krova: kupa kanalica, mediteran crijep, kamene ploče.

Osim toga, uvidom u PUPOHN - grafički prilog, list broj 08c - "Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža", utvrđeno je da predmetna lokacija pripada zoni zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO). U skladu sa navedenim potrebno je uzeti u obzir smjernice propisane rješenjem o konzervatorskim uslovima br. UP II-05-249/2021 od 13.05.2021. godine, izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor. Uslovi navode da je ovako obimnu i gabaritnu gradnju potrebno planirati i zasnivati na konceptu "mimikričnosti u odnosu na pejzaž", **jednostavnim minimalističkim rješenjima**, težeći da planirane structure u cilju očuvanja izuzetnih univerzalnih vrijednosti (OUV) ostanu nevidljive u prirodnom ambijentu. **Otvorene površine rješavati sa dubokim lođama, a ne konzolnim balkonima, naročito ne duž cijele fasade.**

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke:

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. List Crne Gore“ br. 44/18 i 43/19)* tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru

investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, projektni zadatak i tehnički opis, je potrebno uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore", br. 44/18 i 43/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno jasno prikazati 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.

Potrebno je 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. Na presjecima je potrebno označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena.

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, 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.