



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-16965/3
Datum: 16.01.2025.godine

RAMO BRALIĆ

ROŽAJE
Sandžacka 24

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

Aktom broj 05-332/24-16965/1 od 23.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se RAMO BRALIĆ zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „FETH Studio“ d.o.o. Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2024. godine u 17:43:06 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli B6 – UP3, urbanistička zona B, blok 6, koji čine kat. parcele br. 5939/4 i 5939/7 KO Novi Bar, u zahvatu DUP-a "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 38/13), 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).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:

Potrebno je dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koja treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. Zelene površine je neophodno detaljnije tretirati i definisati. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

U tehničkom opisu navedeno je da obračun parking mjesta za stambeni dio objekta je vršen prema parametru 1-1.2 PM po stambenoj jedinici međutim za poslovni dio objekta nije odrađen obračun. Prema planskom dokumentu navedeni parametar za poslovni dio objekta za koji nije odrađen obračun potrebnog broja parking mjesta određuje se po normativu (10PM/1000m²) a imajući u vidu da je u projektu predviđena namjena poslovanje i namjena za stanovanje, u tehničkom opisu idejnog rešenja neophodno je prikazati površine navedenih namjena kako bi se mogao izračunati neophodan broj parking mjesta.

Planskim dokumentom, poglavlje *Vertikalni gabariti - Planirani objekti*, propisano da je kota poda prizemlja novoplaniranih objekata maksimalno na 20cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da osnova *Prizemlja* se nalazi na koti 0.00 a kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta nije data,

što je potrebno korigovati i neophodna je da bih mogli uskladiti površine u prizemlju poslovnih djelatnosti i tako bi riješili nedostatke u smislu namjene i kote prizemlja.

Da bi se obezbijedilo optimalno funkcionisanje prostora potrebno je izvršiti analizu radijusa krivine rampe pri i u ulazu u podzemnu garažu i razmotriti mogućnost povećanja radijusa, kako bi se olakšalo manevrisanje vozila prilikom ulaska i izlaska. Time bi se postigla veća funkcionalnost i bezbjednost korišćenja garažnog prostora.

Osim toga, da bi objekat ostvario željeni vizuelni identitet potrebno je da ulazna zona bude precizno definisana i arhitektonski akcentovana. Potrebno je preispitati predloženo rješenje, s posebnim akcentom na isticanje ulazne partije, kako bi se postigla reprezentativnost u skladu sa estetskim i funkcionalnim kriterijumima objekta. Dostaviti prilog Uže situacije sa osnovom krova. 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, niveletama i prikazom saobraćajnice po planskom dokumentu.

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.

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

