



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: 09-332/23-1714/4
Datum: 03.05.2023.godine

“KALAMPER ” DOO

BAR
Tomba bb

Aktom broj: 09-332/23-1714/1 od 24.02.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Kalamper” d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Intesa group“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2023. godine u 15:40:35 + 01'00', za izgradnju Faza 1 apart hotel 3* I Faza 2 stambeni dio kolektivno stanovanje na dijelu A2-UP7 (Zona A, Blok 2) i A2-UP8 (Zona A, Blok 2) koje čine katastarske parcele br.5829/1, 5833/1, 5834/1, 5835/4, 5835/3, 5832/1, 5836/15 i 5836/7, 5836/2, 5836/1, 5837, 5835/1, 5836/10, 5836/9, 5836/8, 5835/2, 5836/18 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Topolica IV“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.39/13), 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 ovlašćenja 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 i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Topolica IV“ („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 39/13), Opština Bar, predmetna lokacija koju čine UP7 i UP8, nalazi u okviru zone A, blok 2, za koju je predviđena mješovita namjena (MN). Poglavlje 4.7. *Namjene površina* planskog dokumenta, propisuje da se na parcelama mješovite namjene mogu graditi stambeni objekti i stambeno-poslovni objekti, tržni i izložbeni centri, objekti za smještaj turista - hoteli, ugostiteljski objekti, poslovni objekti, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, parkinzi, garaže i objekti infrastrukture. Predviđena spratnost za predmetnu lokaciju je deset nadzemnih etaža, uz mogućnost prilagođavanja spratnosti konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, i to u vidu povećanja za dvije etaže, uz uslov da se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije i ne može se povećati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Uvidom u planski dokument utvrđeno je da površina urbanističke parcele A2-UP7 iznosi 2,018.58m². Urbanistički parametri predviđeni za parcelu su: BRGP= 7,065.03m², površina pod objektom 908.36m², indeks zauzetosti 0.45, indeks izgrađenosti 3.5, spratnost 10 nadzemnih etaža + 2. Površina urbanističke parcele A2-UP8 iznosi 2,127.23m². Urbanistički parametri predviđeni za parcelu su: BRGP= 7,445.31m², površina pod objektom 957.25m², indeks zauzetosti 0.45, indeks izgrađenosti 3.5, spratnost 10 nadzemnih etaža + 2. Poglavlje 5.9. Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata propisuje da se definisani indeksi zauzetosti i izgrađenosti mogu uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m². U skladu sa gore navedenim ukupna površina urbanističkih parcela UP7 i UP8 iznosi 4145.81m², dok površina dijela urbanističkih parcela na kojima se gradi iznosi 4120m². Objedinjeni urbanistički parametri za lokaciju koju čine djelovi urbanističkih parcela su: BRGP=17.412,46m² (ostvareno 16,252.56m²), površina pod objektom 2.224,8m² (ostvareno 1,355.85m²), indeks izgrađenosti = 4.2 (ostvareno 3.95), indeks zauzetosti = 0.54 (ostvareno 0.33), spratnost 12 nadzemnih etaža (ostvareno 12 nadzemnih etaža).

Dalje, uvidom u dostavljeni elaborat parcelacije i izjavu geodetske organizacije konstatovano je da je UP7 formirana od katastarskih parcela broj **5829/1, 5830/6, 5831/2, 5832/1, 5833/1, 5834/1, 5835/3, 5835/4, 5836/15 i 5843/3** KO Novi Bar, te da je UP8 formirana od katastarskih parcela broj **5835/1, 5835/2, 5836/1, 5836/2, 5836/8, 5836/9, 5836/10, 5836/18, 5836/19, 5837 i 5836/7** KO Novi Bar. U tekstualnoj dokumentaciji dostavljenog idejnog rješenja, navedeno je da je gradnja predviđena na dijelu UP7, odnosno na kat. parcelama br. 5829/1, 5832/1, 5833/1, 5834/1, 5835/3, 5835/4, 5836/15 KO Novi Bar, i na dijelu UP8, odnosno na kat. parcelama br. 5835/1, 5835/2, 5836/1, 5836/2, 5836/8, 5836/9, 5836/10, 5836/18, 5837 i 5836/7 KO Novi Bar. U skladu sa članom 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/20, 86/2022 i 4/2023) *Kompletiranje urbanističke parcele*, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na susjedne katastarske parcele br. 5830/6, 5831/2, i 5843/3 KO Novi Bar, koje ulaze u sastav UP7, i kat. parcelu broj 5836/19 KO Novi Bar, koja ulazi u sastav UP8, a koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Za iste je potrebno ponuditi otkup ili dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji.

Poglavlje 5.9.9. *Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata, Visinska regulacija*, propisuje da je kota prizemlja, koja se određuje u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu maksimalno 0.20m od kote trotoara, te da kota prizemlja novih objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta. Uvidom u grafičke priloge *Situacioni plan 2, Situaciono rješenje i Osnova prizemlja* utvrđeno je da visinske kote partera, tj. prilaznih puteva i staza nisu usaglašene. Potrebno je idejno rješenje korigovati i iste usaglasiti na svim grafičkim priložima, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta. Takođe, na grafičkim priložima je potrebno prikazati visinske kote saobraćajnice sa koje se pristupa predmetnoj lokaciji.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*.

Dalje, uvidom u grafički prilog *Situaciono rješenje*, utvrđeno je da nije projektovan odgovarajući saobraćajni priključak sa javne saobraćajnice, te da se kolski prilaz rampi ostvaruje preko zajedničkih površina, u legendi označenih kao *prilazni putevi, staze i trotoari*, čime se ugrožava sigurnost pješaka. Potrebno je jasno ucrtati saobraćajni priključak, kolski prilaz rampi i pješačke staze / trotoare. Takođe, konstatovano je da su parking mjesta za paralelno parkiranje po obodu parcele, projektovana tako da se istim pristupa direktno sa javne saobraćajnice. Na ovaj način nije moguće planirati parkiranje jer isto ugrožava pješačku komunikaciju između objekta i saobraćajnice. Potrebno je predvidjeti pristup parking mjestima sa interne saobraćajnice, kako se ne bi ugrozila

sigurnost saobraćaja i pješaka. Osim toga, utvrđeno je da je projektovano još 8 parking mjesta na obodu parcele, za parkiranje pod pravim uglom, međutim za ista nije predviđena pristupna interna saobraćajnica. Idejno rješenje je potrebno korigovati u skladu sa gore navedenim, smjernicama iz planskog dokumenta i pravilima struke.

Dalje, član 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10 i 033/14) navodi da je minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja širine 2.30m i dubine 5.00m, te da se parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje 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. Najveći nagib rampi za pristup u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta preko 40 vozila iznosi za otvorene prave rampe - 12%. Najmanja širina prave dvosmjerne rampe iznosi 6.5m. Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Uvidom u grafički prilog *Podzemna garaža*, utvrđeno je da parking mjesto 48 ne ispunjava gore navedene uslove. Dalje je utvrđeno da je na kolskoj traci između osa B i C projektovan lift koji blokira saobraćaj i time ugrožava sigurnost korisnika. Takođe, potrebno je preispitati dimenzije kolske trake između parking mjesta broj 114 i *Evakuacionog Stepeništa 2*. Potrebno je idejno rješenje korigovati u skladu sa gore navedenim, te iskotirati dimenzije parking mjesta, kolskih traka i rampe.

Dalje član 11 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* („Sl. List CG“, br. 13/07 i 32/11) navodi da dozvoljeno rastojanje od najudaljenijeg mjesta na kojem se mogu naći korisnici garaže do najbližeg izlaza sa svakog nivoa garaže (evakuacioni put) u podzemnoj garaži, treba da bude u slijepom dijelu prostorije 20m. Mjerenje dužine evakuacionog puta vrši se po srednjoj liniji prolaza za korisnike garaže i putničke automobile, pri čemu se kao evakuacioni put ne računa prolaz između parking mjesta. Neophodno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim.

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, 043/19).

Šira situacija treba da sadrži **udaljenosti planiranog objekta od susjednih objekata, i njihovu spratnost**.

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 fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

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, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.