



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: 09-332/23-1069/2
Datum: 06.03.2023.godine

“PAMC” DOO

BAR
Oktobar Revolucije 11

Aktom broj: 09-332/23-1069/1 od 09.02.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „PAMC“ DOO iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta namjene centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli 53 (Zona C, Blok 3) na kat.parcelama br.4689/1, 4690/1, 4687/6, 4687/7, 498172 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Topolica-Bjeliši (“Službeni list Crne Gore” broj 32/16), Opština Bar, izrađenim od strane "PMTR" DOO Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 02.09.2023. godine u 08:22:23 + 01'00'.

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 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).

Prema ovome, neophodno je dostaviti **Izjavu geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijeđenog kolskog prilaza objektima na vlasničkim parcelama - u originalu sa potpisom i pečatom.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:

Predmetna urbanistička parcela UP 53, Zona C, Blok 3, u zahvatu DUP-a “Topolica - Bjeliši”, Opština Bar, nalazi se u okviru namjene Centralne djelatnosti - CD. U okviru ove pretežne namjene mogući su i sadržaji stanovanja u procentu od 30%. Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je procenat za stanovanje veći od dozvoljenog te je predviđenu površinu sadržaja za stanovanje potrebno uskladiti sa zadatim parametrom.

U poglavlju 8. *Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata* u dijelu *Vertikalni gabarit*, definisana je maksimalna visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija, koja za garaže i tehničke prostorije iznosi 3,0m, za stambene etaže do 3,5m i za poslovne etaže do 4,5m. Takođe je navedeno da je spratnost objekata data kao maksimalan broj nadzemnih etaža, a ukoliko uslovi terena dozvoljavaju, što se provjerava prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po (ili podzemnih etaža) namijenjenih garažiranju i tehničkim prostorijama. Potrebno je uskladiti visinu svih etaža sa smjericama iz planskog dokumenta i dostaviti elaborat o geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju.

Član 73 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata* ("Sl. list CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispr. i 82/2020) navodi da se tehnička dokumentacija izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nisu uređena ovim zakonom. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, tačnije grafički prilog 10 *Presjek 1-1* konstatovano je da u nivou podrumskih etaža širina podesta nije projektovana u skladu sa pravilima struke te da je potrebno preispitati dimenzije stepeništa i visine etaža. Takođe je potrebno međusobno uskladiti grafičke priloge, a posebno osnove i presjeke. Osim toga, na svim priložima je potrebno prikazati dimenzije i visinske kote stepeništa.

Prilikom projektovanja garaža, potrebno je obezbijediti neometano manevrisanje automobila kroz garažu, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. Idejno rješenje je neophodno uskladiti sa *Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl. List CG", broj 9/2012), uz preporuku da se izbjegava parkiranje pomoću sistema „makaza”. Uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste.

Poglavljje 5.2. *Saobraćaj*, navodi da širina prave dvosmjerne rampe iznosi 6,5m, a nagib prave rampe za garaže preko 1500m², za otkrivene iznosi maksimalno 12%, i pokrivene maksimalno 15%. Uvidom u projekat konstatovano je da gore navedeni uslovi nisu ispoštovani. *Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10, 033/14) navodi 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. Član 7 *Pravilnika*, navodi da ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora se izgraditi pješačka staza široka najmanje 0,80 m. Evakuacioni izlaz mora uvijek biti slobodan, a vrata na evakuacionom izlazu moraju biti zaokretna i moraju se otvarati u smjeru izlaženja. U grafičkom dijelu dostavljene dokumentacije predata su dva priloga za Osnovu podruma - garažu nivo -1, neophodno je jasno definisati konačno rješenje za pomenutu etažu. Potrebno je iskotirati sva parking mjesta i komunikacije za pristup do parking mjesta, i uskladiti idejno rješenje sa gore navedenim uslovima.

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*.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Članom 13 *Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije* ("Službeni List CG", br. 44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborate parcelacije po planskom dokumentu i geodetsku podlogu. Neophodno je dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u koji mora biti ovjeren od strane Uprave za državnu imovinu i katastar, kao i geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

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. 044/18, 043/19) 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, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, 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. 044/18, 043/19), 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. Neophodno je precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

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 planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati i cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

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. Nezavisno od toga predati prilog osnove prizemlja.

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 itd.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Takođe, neophodno je naznačiti pozicije presjeka na osnovama, i dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

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 ni jedan dio objekta sa pripadajućim uređenjem terena ne ostane neprikazan. Takođe, neophodno je 3d prikaze uskladiti sa projektovanim stanjem na grafičkim priložima, a posebno u dijelu osnove krovne ravni, parking mjesta na parceli i ulazne rampe u garažu.

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 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.