



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: 09-332/23-1254/2  
Datum: 25.03.2023.godine

## “WIND CONSTRUCTION COMPANY” DOO

**BAR**  
Šetalište kralja Nikole 6

Aktom broj: 09-332/23-1254/1 od 15.02.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Wind construction company“ d.o.o. iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Centar za projektovanje“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.02.2023. godine u 09:28:28, za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 24 koju čine katastarske parcele br.5691/1, 5692/2 i 5692/3 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Topolica - Bjeliši“ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/16), 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 i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:**

Članom 13 *Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije* (“Službeni List CG”, br. 44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Neophodno je dostaviti čitljiv Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina svih katastarskih parcela koje čine predmetnu urbanističku parcelu, i geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci. Elaboratom jasno definisati sve katastarske parcele koje ulaze u sastav predmetne urbanističke parcele i njihove površine, takođe obuhvatiti sve postojeće objekte ili djelove objekata koji se nalaze na UP24 i njihove površine radi preciznog utvrđivanja ostvarenih parametara na predmetnoj parceli. Takođe je neophodno u svim

djelovima tehničke dokumentacije precizno navesti katastarske parcele na kojima je planirana gradnja objekta. Uvidom u naslovnu stranu opšte dokumentacije dostavljenog idejnog rješenja konstatovano je da je navedena kat. parcela 2692/3 KO Novi Bar, koja ne postoji.

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. 5690 i 5694 KO Novi Bar koje ulaze u sastav UP 24, a koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Za iste je potrebno ponuditi otkup ili dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Topolica - Bjeliši" ("Sl. List CG" - opštinski propisi br. 32/16) Opština Bar, na dijelu urbanističke parcele UP24, Zona A, kat. parcele 5691/1, 5692/2 i 5692/3 KO Novi Bar, planirana je namjena stanovanje veće gustine SV. Površina lokacije za izgradnju planiranog objekta iznosi 755m<sup>2</sup>. Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP = 2642,5m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 3.5 i spratnost devet nadzemnih etaža. Uvidom u dostavljenu tehničku i grafičku dokumentaciju Idejnog rješenja, konstatovano je da su ostvareni parametri sledeći: BRGP = 2718m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 3.6, i spratnost Po+P+8. U poglavlju 8. *Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata - Opšti uslovi - Planirani objekti* navedeno je da su indeks izgrađenosti i maksimalan broj nadzemnih etaža dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine. Iz gore navedenog zaključujemo da nisu zadovoljeni planom propisani uslovi (BRGP i indeks izgrađenosti) i da je potrebno uskladiti Idejno rješenje sa smjernicama iz planskog dokumenta.

U poglavlju 5.1. *Pejzažna arhitektura - Zelenilo stambenih objekata i blokova - ZSO* propisano je da u okviru stambenih objekata učešće zelenila mora biti min. 25% površine urbanističke parcele. Dalje se u poglavlju 8. *Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata - Opšti uslovi - Uređenje parcele* navodi da zelene površine iznad podzemnih garaža ne ulaze u obračun propisanog procenta zelenila. Uvidom u dokumentaciju Idejnog rješenja konstatovano je da grafički prilozi *Situacioni plan Šira, Situacioni plan, Peta fasada i Osnova prizemlja*, nisu dovoljno tehnički opremljeni da bi se precizno utvrdio procenat zelenih površina, te je iste potrebno ispraviti u skladu sa gore navedenim uslovima.

Dalje, u podnaslovu *Elementi urbanističke regulacije* je propisano da se za sve objekte na kojima se vrše intervencije, odnosno za urbanističke parcele za izgradnju objekata koje se nalaze u infrastrukturnom pojasu željeznice (pojas sa obje strane pruge, u širini od 25m, računajući od ose krajnjih kolosjeka, koji funkcionalno služi za upotrebu, održavanje i tehnološki razvoj željezničkih infrastrukturnih kapaciteta - *Zakon o željeznici* ("Sl. List CG", br. 27/13), mora prethodno pribaviti saglasnost upravljača infrastrukture, propisana članom 20 *Zakona* (U infrastrukturnom pojasu, osim u zoni pružnog pojasa, mogu se graditi objekti koji nisu u funkciji željezničkog saobraćaja, uz saglasnost Organa uprave, koja se izdaje na osnovu mišljenja upravljača infrastrukture i ukoliko je izgradnja tih objekata predviđena prostorno - planskom dokumentacijom). Potrebno je precizno utvrditi da li se planirani

objekat nalazi u infrastrukturnom pojasu željeznice, prema gore navedenim uslovima, i ukoliko je potrebno, dostaviti propisane saglasnosti.

Takođe u poglavlju 8. *Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata - Opšti uslovi - Vertikalni gabarit* se navodi da ukoliko uslovi terena to dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po, namjenjene garažiranju i tehničkim prostorijama. U skladu sa navedenim, potrebno je obaviti neophodna ispitivanja i dostaviti rezultate istih.

U poglavlju 8. *Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata - Opšti uslovi - Uređenje parcele*, je navedeno da se podzemne garaže mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata na udaljenosti 5m od regulacionih linija RL, osim prema saobraćajnicama gdje se mora ispoštovati definisana građevinska linija, a u skladu sa tehničkim, hidrološkim i geološkim uslovima terena, bez ograničenja eteža pod zemljom. Dalje se u dijelu *Planirani objekti* navodi da se između građevinske i regulacione linije mogu graditi samo površinska parkirališta ili ozelenjavanje, te da građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno 5m do granice urbanističke parcele. Uvidom u dostavljenu grafičku dokumentaciju Idejnog rješenja, konstatujemo da u projektu nije ispoštovana građevinska linija ispod površine zemlje, odnosno da je podzemna etaža projektovana do granica susjedne urbanističke parcele, što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Dalje, u poglavlju 5.2. *Saobraćaj - Saobraćaj u mirovanju*, se navodi da širina jednosmjerne prave rampe iznosi min. 3,75m, a širina jednosmjerne kružne rampe iznosi 4,7m. Dalje, podužni nagib otkrivene kružne rampe je maksimalno 12%, a otkrivene prave rampe maksimalno 15%. Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvidjeti sa dimenzijama minimum 2,5 x 5,0m, i širinom prolaza od 5,5 m do 6,0 m. Parking mjesta koja sa jedne podužne strane imaju stub, zid, ogradu itd., proširuju se za 0.3-0.6m. Član 7 *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 ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora da se izgradi pješačka staza široka najmanje 0,80 m. Evakuacioni put mora da bude uvijek slobodan, i vrata na evakuacionom putu moraju da budu zaokretna i moraju da se otvaraju u smjeru izlaženja. Član 40 *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. List CG“ br. 51/08, 34/11, 35/13, 33/14)*, navodi da parking mjesto za jedan automobil kad se nalazi u nizu parkirališnih mjesta, mora biti min. veličine 370 x 500 cm, dok mjesto za dva automobila mora biti min. veličine 590 x 500 cm, sa međuprostorom širine 150 cm. Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju konstatovano je da planirana parking mjesta ne ispunjavaju gore navedene uslove. Idejno rješenje je potrebno uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta, i gore navedenim Pravilnicima. Potrebno je iskotirati dimenzije svih parking mjesta, komunikacija i prolaza. Preispitati dimenzije ulaza u podrumsku etažu. Ukoliko ne postoji mogućnost organizovanja rampe odgovarajućih dimenzija, predvidjeti auto lift.

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 objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. List CG“ br. 10/09)*. Potrebno je usaglasiti visinske kote na grafičkim priložima *Peta fasada - Osnova krova (-0,50)* i *Osnova prizemlja (-0,10)*, i jasno predstaviti savladavanje visinskih razlika

između svih djelova prizemne garaže, kao i dodatno tehnički opremiti priloge visinskim kotama. Osim toga, preispitati dimenzije pretprostora lifta čija površina mora da iznosi najmanje 5m<sup>2</sup> s tim da pretprostor ne može biti uži od 1,25m u skladu sa članom 10 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* („Sl. List CG“ br. 09/12). Takođe, liftovsko okno predvidjeti sa otvorom.

Takođe poglavlju 5.2. *Saobraćaj* se navodi da projektna dokumentacija za svaki novi objekat obavezno mora sadržati Projekat uređenja terena, a u okviru njega i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, a u zavisnosti od namjene objekta i saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd). Uskladiti Idejno rješenje sa smjernicama iz plana.

Potrebno je dokotirati sve grafičke priloge, a posebno priloge uže i šire situacije. Sve kote ispraviti i prikazati u jednoj mjernoj jedinici, a površine etaža računati u skladu sa *Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6 2012*.

Grafička dokumentacija idejnog rješenja arhitektonskog projekta dostavlja se u .dwg i .pdf formatu.

### **Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:**

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* (“*Službeni 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. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

Potrebno je dati podatak o gustini stanovanja u tehničkom opisu, i uskladiti je sa parametrom datim u Planu koji iznosi 162 st/ha. Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu bi trebalo da budu usklađeni sa namjenom za predmetnu lokaciju.

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 i 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 jasno prikazati 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.

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.

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. Neophodno je prikazati visinske kote prizemlja i konačno uređenog i nivelisanog terena.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

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 nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana.

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 Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

**V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**