



Broj: 09-10019/4
Datum: 13.1.2023.godine

„H&J CONSTRUCTION“ DOO

BAR
Iliino bb, Vila Monegro

Aktom broj 09-10019/1 od 15.12.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „H&J Construction“ d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „B2B“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.12.2022 godine u 18:22:09, za izgradnju objekta turističkog stanovanja, na UP 6, UP 12 i dio UP 14, u Zoni I, na katastarskim parcelama 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2 i 4029/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Iliino“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/09), 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).

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Iliino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, u zoni I, na UP 6, UP 12 i dijelu UP 14, na k.p. 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2, 4029/5 K.O. Novi Bar, planirana je namjena turističko stanovanje sa poslovanjem.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=8.952,50 m², indeks zauzetosti 0.75, indeks izgrađenosti 2.5, spratnost 6 nadzemnih etaža.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je sledeće:

Naziv investitora mora biti usklađen na svim obrascima, ugovorima, saglasnostima, izjavama i sl., odnosno na svim priložima opšte i tehničke dokumentacije idejnog rješenja.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, **uključujući perspektivne 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 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019.

godine). **Dostaviti više 3D prikaza u širem i užem realnom okruženju iz gornjeg rakursa, tako da ni jedna strana objekta ne ostane neprikazana.**

Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). U prizemlju svih objekata namjenjenih turističkom stanovanju mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagadjuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku. **Shodno namjeni predviđenoj za lokaciju - turističko stanovanje sa poslovanjem, planirati u prizemlju djelatnosti kompatibilne turističkoj namjeni, vodeći računa o smislenosti funkcionalnih cjelina.**

U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), 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. Dati Rekapitulaciju površina tabelarno sa precizno navedenom tipologijom i brojem smještajnih jedinica. Dati tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara za sve urbanističke parcele i djelove urbanističkih parcela na kojima se gradi. Dati podatak o postojećem stanju lokacije, kao i fotografije postojećeg stanja. Tehnički opis mora biti potpisan i ovjeren od strane ovlašćenog inženjera.**

Potrebno je dati podatak o **gustini stanovanja**. Gustina stanovanja predviđena Planom je 522 korisnika po hektaru i potrebno je usklađivanje sa ovim parametrom.

Grafički prikaz šire i uže situacije treba da sadrži položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Saobraćaj u mirovanju, odnosno parkiranje ili garažiranje vozila, je potrebno rješavati shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ br. 24/10 i 33/14), po normi optimalnoj za stanovanje 1,1 PM / 1 stambenoj jedinici; trgovina optimalno 60 PM / 1000 m²; poslovanje optimalno 30 PM / 1000 m².

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.

