



Broj: 09-332/23-7386/4
Podgorica, 31.10.2023.godine

ZOU TAJČUN DOO

BAR

Ul. Vladimira Rolovića br.12

Aktom broj: 09-332/23-7386/1 od 26.09.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se ZOU TAJČUN d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene - stanovanje i smještaj turista - hotel na dijelu UP A2-UP4, u zahvatu DUP-a "Topolica IV", koji obuhvata kat. parcele 5843/2, 5843/1, 5840/1, 5846/5 KO Novi Bar, Opština Bar, projektovano od strane „Cont-Ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.09.2023.godine 07:58:33 + 02'00'.

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, 82/20 i 86/22), 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).

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87, stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata – član 215 Zakona.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće:

Potrebno je u Izjavi licencirane geodetske organizacije navesti spisak svih katastarskih parcela novog stanja koje čine predmetnu urbanističku parcelu na kojoj je planirana izgradnja objekta, a ne samo dijela urbanističke na kojoj je predviđena izgradnja, i to sve sa pripadajućim površinama i upisanim vlasništvom, kako bi se precizno utvrdila površina preostalih djelova urbanističke parcele. Osim toga dostaviti i skicu na kojoj su jasno prikazane granice urbanističke i katastarskih parcela koje ulaze u njen sastav.

Planskim dokumentom je propisano da građevinska linija, u odnosu na susjedne parcele, na koju se objekat oslanja dužom stranom ne može biti na odstojanju manjem od 1/3 visine objekta. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je visina planiranog objekta 39.08m, te da je objekat planiran na udaljenju od cca 6,6m od granica susjedne parcele na jugozapadnoj strani, što nije u skladu sa gore navedenim. Potrebno je korigovati idejno rješenje i uskladiti ga sa smjernicama iz planskog dokumenta.

U Tehničkom opisu, tabeli ostvarenih površina u projektu, precizno i posebno navesti površine različitih funkcija u okviru objekta (stanovanje i poslovanje), vodeći računa o tome da planski dokument propisuje maksimalnu površinu u funkciji stanovanja (10.491,32m²) i poslovanja

(2.622,83m²). Osim toga je potrebno uskladiti projekat sa planiranom gustinom stanovanja za predmetnu parcelu i pripadajuću namjenu, kao i sa maksimalnim brojem stanovnika (planom zadato 210), stambenih jedinica (planom zadato 70) i korisnika (planom zadato 52).

Potrebno je ispraviti tabele na grafičkim priložima i iste prilagoditi prostorijama prikazanim na crtežima, posebno na prilogu *Osnova prizemlja*, jer u tabelama nisu date površine restorana i drugih sadržaja koji su prikazani na crtežu. Osim toga je neophodno navesti neto i bruto površine etaža na svakom prilogu, kao i izdvojene površine u funkciji stanovanja i hotela.

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano, i neophodno je projektovati međupodest sve u skladu sa pravilima struke.

Na grafičkom prilogu *Osnova prizemlja*, neophodno je naglasiti ulaz u hotel, ucrtati vrata, predvidjeti recepciju sa pripadajućim holom, minimalne površine 40m² za 55 apartmana, u skladu sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Sl. list Crne Gore“, br. 036/18). Osim toga je potrebno predvidjeti restoran kao zaseban dio i odvojiti ga od recepcije. Dalje, u skladu sa *Pravilnikom za hotele 3** koji imaju više od 51 smještajnu jedinicu je neophodno projektovati dva lifta za potrebe korisnika i zaposlenih u hotelu. Prilikom projektovanja soba i apartmana voditi računa o minimalnim površinama za zadatu kategorizaciju.

Restoran, restoransku kuhinju, recepciju, toalete, komunikacije kao i sve ostale sadržaje u sklopu hotela je neophodno projektovati u skladu sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Sl. list Crne Gore“, br. 036/18) prema uslovima koji se odnose na predmetnu kategorizaciju i vrstu hotela.

S obzirom da je u garažama ostvaren potreban broj parking mjesta, treba uzeti u obzir ukidanje parking mjesta i internih saobraćajnica u parteru, kako bi se povećao procenat zelenih površina i estetska vrijednost projekta. Zastupljenost i obradu zelenih površina realizovati u skladu sa uslovima i smjernicama iz odgovarajućeg priloga plana (pejzažna arhitektura) i urbanističko tehničkim uslovima.

Shodno navedenom, u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja-član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupka.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M. Arch.