



Broj: 09-332/23-7386/2  
Podgorica, 13.10.2023. 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 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostake otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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 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 idejnog rješenje i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat zaključuje sledeće:**

Potrebno je dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije preko kojih katastarskih / urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste kao i **spisak svih katastarskih parcela novog stanja koje čine predmetnu urbanističku parcelu i dijela na kojoj je planirana izgradnja objekta, sa pripadajućim površinama i upisanim vlasništvom.**

Neophodno je u svim djelovima tehničke dokumentacije dati podatak o kategorizaciji hotela i projekat uskladiti sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* ("Sl. List CG", br. 36/18).

Takođe, potrebno je ispraviti podatke u Izjavi projektanta i iste uskladiti sa podacima iz tehničke dokumentacije, koji se odnose na zadate i ostvarene parametre.

Planskim dokumentom je propisano da je potrebno pridržavati se *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl. List CG", broj 9/2012 ) prilikom projektovanja i izgradnje garaža, te da je rampe za ulazak u garažu ispod objekta potrebno projektovati sa podužnim nagibom za otvorene maksimalno 12%, a za pokrivene maksimalno 15%. Širina rampe po voznoj traci je 2.75m. Osim toga, članom 114 *Pravilnika* propisano je da parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se 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. Potrebno je uskladiti idejno rješenje sa gore navedenim uslovima, te na grafičkim priložima iskotirati dimenzije parking mjesta, pristupne rampe, kao i dimenzije komunikacija za pristup do parking mjesta kako bi se moglo jasno utvrditi da li su ispoštovani uslovi propisani *Pravilnikom*. Osim toga, potrebno je preispitati pozicije parking mjesta 3, 4, 5, 6, 18, 19, 35, 36, 37, 38 i 39, s obzirom da istim nije obezbijeđen odgovarajući prilaz.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na etažama planirano stepenište bez mogućnosti prirodnog provjetravanja. S obzirom da se radi o objektu kolektivnog stanovanja, potrebno je predvidjeti stepeništa sa prirodnim osvjetljenjem, čime se smanjuje rizik i povećava sigurnost korisnika prilikom požara i drugih nepogoda. Osim toga, stepenište nije moguće projektovati kao ratifikovano, neophodno je projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke.

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagošavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* ("Sl. List Crne Gore" broj 48/13 i 44/15).

Posebnu pažnju posvetiti uređenju otvorenih površina, uz nastojanje da se nadgrade i afirmišu osnovne karakteristike lokacije. Otvorene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločane, ozelenjene površine) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, kao uređenje terena;
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smještene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje;
- iznad suterenskog prostora kao dvorište, koje se takođe uređuje i ozelenjava;
- iznad prizemne etaže, ako je veće površine, namijenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređeno i ozelenjeno;
- eventualno iznad krovnih ravnih površina ako su dostupne, sa dopunskim sadržajima.

Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekata, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru, ostvarujuću, kroz usklađivanje elemenata parterne obrade, oblikovno, a po potrebi i funkcionalno, povezivanje sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Zastupljenost i obradu zelenih površina realizovati u skladu sa uslovima i smjernicama iz odgovarajućeg priloga plana (pejzažna arhitektura) i urbanističko tehničkim uslovima, koji propisuju da procenat uređenih zelenih površina mora biti najmanje 20%. Podatke o procentu zelenih i slobodnih površina na parceli, kao i legendu materijala završne obrade je potrebno navesti u tehničkom opisu i na gradičkim priložima.

Dalje, prilikom oblikovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme. Kroz urbanističku postavku je potrebno definisati volumen i formu objekta, a naknadno kroz dalju razradu definisati namjenu, opnu i fasadu objekta. **S obzirom da se radi o objektu mješovite namjene, te da je predloženo rješenje u smislu volumetrije nedovoljno tretirano u odnosu na različite funkcije u okviru objekta, potrebno je oblikovanje uskladiti sa namjenom i sadržajem, tako da svaka namjena u okviru objekta ima prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog projektnog rješenja, a sve u skladu sa ambijentom lokacije.**

Likovno i oblikovno rješenje objekta mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala, a kolorit objekta usklađen sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. U skladu sa tim, potrebno je preispitati kolorit fasada, što se posebno odnosi na upotrebu crnog mermera i demit fasade u tamno sivoj boji (RAL 9016), koja nije adekvatna namjeni predmetnog objekta kao ni klimatskim karakteristikama područja Opštine Bar.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 *Zakona o geološkim istraživanjima* ("Sl. List RCG" broj 28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl. List CG" br. 26/07, 28/11) potrebno je izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

#### **Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke:**

Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, projektni zadatak i tehnički opis, je potrebno 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. 44/18 I 43/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na oblikovanje i materijalizaciju kao 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.**

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane od strane ovlašćenog inženjera 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 (šira lokacija sa prikazom novoprojektovanog objekta i postojećih objekata) u prilagođenoj razmjeri. Širu situaciju je potrebno opisati podacima koji se odnose na lokaciju objekta. **Šira situacija planiranog stanja treba da bude**

**preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost.** Na širem situacionom planu je potrebno 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. Potrebno je opisati apsolutnu kotu koja odgovara relativnoj koti objekta. Osim toga je neophodno pravilno definisati nazive svih grafičkih priloga.

*Uža situacija* treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju **sa svim relevantnim visinskim kotama** (apsolutnim i relativnim) objekta, što se posebno odnosi na denivelacije na parteru (ulaz u garažu), 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.

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 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**