



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: 09-7402/6
Podgorica, 21.11.2022. godine

“LUKA BAR” AD

BAR
Obala 13 jula br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-7402/6
Podgorica, 21.11.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „LUKA BAR“ AD iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „RMA INŽENJERING“ Doo Nikšić ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 18.11.2022 godine u 10:03:36 + 01'00' za izgradnju skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje-fazna gradnja na LZ 123 (koju čine djelovi kat.parcela br.6490 i 6489 KO Novi Bar) i LZ 124 (koju čine djelovi kat.parcela broj 6490 i 6507/2 KO Novi Bar), u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore- Detaljna razrada lokacija prva faza privredne zone Bar („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev „LUKA BAR“ AD iz Bara, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „RMA INŽENJERING“ Doo Nikšić ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 18.11.2022 godine u 10:03:36 + 01'00' za izgradnju skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje-fazna gradnja na LZ 123 (koju čine djelovi kat.parcela br.6490 i 6489 KO Novi Bar) i LZ 124 (koju čine djelovi kat.parcela broj 6490 i 6507/2 KO Novi Bar), u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore- Detaljna razrada lokacija prva faza privredne zone Bar („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 8.696,00 m² (planom dato 56.479,00 m²), indeks zauzetosti 0,39 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,39 (planom dato 2,50), spratnost objekata VP (planom dato P do P+4).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-7402/1 od 29.09.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „LUKA BAR“ AD iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „RMA INŽENJERING“ Doo Nikšić ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 18.11.2022 godine u 10:03:36 + 01'00'

za izgradnju skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje-fazna gradnja na LZ 123 (koju čine djelovi kat.parcela br.6490 i 6489 KO Novi Bar) i LZ 124 (koju čine djelovi kat.parcela broj 6490 i 6507/2 KO Novi Bar, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore- Detaljna razrada lokacija prva faza privredne zone Bar ("Službeni list Crne Gore" broj 56/18), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 8.696,00 m² (planom dato 56.479,00 m²), indeks zauzetosti 0,39 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,39 (planom dato 2,50), spratnost objekata VP (planom dato P do P+4).

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 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), utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-2157/9-2021 izdate 14.02.2022.godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora- Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.2349 KO Novi Bar-Izvod broj 102-919-27257/2022 od 01.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Bar za kat.parcele br. 6489, 6490 i 6507/2 sve KO Novi Bar; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaščene geodetske organizacije; Ugovor o korišćenju morskog dobra broj 0210-70/3 od 15.01.2008.godine; Aneks I Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0201-2667 od 27.07.2011.godine; Aneks IV Ugovora o korišćenju morskog dobra od 09.05.2019.godine i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta PPPNOP – DRL „Prva faza privredne zone Bar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 56/18), Opština Bar, na UP LZ123 i UP LZ124, na djelovima katastarskih parcela br. 6490, 6489 i 6507/2 K.O. Novi Bar, planirana je namjena površine za industriju i proizvodnju u okviru lučkog kompleksa. Prema grafičkom prilogu br. 4 Funkcijske organizacija LZ 123 i LZ 124 su u okviru terminala za robu široke potrošnje.

Urbanistički parametri predviđaju da se koeficijent zauzetosti zemljišta (zemljište pod objektom/objektima) određuje za privrednu zonu u cjelini na maksimalno 0,5 od površine parcele. Spratnost objekata može biti od P do P+4 (pet etaža) tj. do granice koja ne zahtjeva liftove za vertikalni transport ljudi, a odnosi se samo na objekte koji služe namjenama kod kojih je moguće organizovati osnovnu funkciju objekata u više etaža. Koeficijent izgrađenosti (odnos površine parcele i bruto površine svih izgrađenih etaža) može biti najviše do 2,5. Građevinske linije objekata se određuju paralelno i/ili upravno na regulacione linije. Građevinske linije za objekte koji se grade na urbanističkoj parceli određuju se paralelno na najmanje 5 (pet) metara od regulacione linije prema saobraćajnici i prema granici sa dodirnim urbanističkim parcelama. U zoni raskrsnica, građevinske linije se postavljaju upravno na najmanje 10 (deset) metara od tangentskih tačaka radijusa spoljnih krivina saobraćajnica u raskrsnici.

Terminal za robu široke potrošnje zauzima površinu od 32,27 ha i lociran je na Gatu 2 i zaleđu Gata 2, između Ro–Ro terminala, sistema za održavanje i servisiranje, terminala za komadne robe i ulice III-III. Obuhvata zatvorena, otvorena i specijalizovana skladišta i namijenjen je za skladištenje i čuvanje robe široke potrošnje: prehrambenih proizvoda, ribe, južnog voća, povrća, akcizne robe i sl. U dijelu skladišnih objekata moguće je organizovati i programe prerade i dorade koji se odnose na djelatnosti u Slobodnoj zoni. Funkcije terminala su prijem, otprema, utovar i istovar transportnih sredstava; uskladištenje i držanje zaliha; pakovanje, prepakivanje; markiranje i obilježavanje; sortiranje i komisioniranje; formiranje tovarnih jedinica; uzimanje uzorka i kontrola robe; programi prerade i dorade koji se odnose na djelatnosti u Slobodnoj zoni.

Uslovi za izgradnju i uređenje prostora predviđaju da vlasnici ili korisnici parcele moraju sve svoje proizvodne, skladišne i druge potrebe da zadovolje isključivo na svojoj parceli, podrazumevajući pri tome i privredna vozila i putnička vozila zaposlenih i to na način koji ne ugrožava vlasnike i korisnike okolnih parcela. Isključuje se parkiranje putničkih i privrednih vozila na kolovozima, trotoarima i zelenim površinama; grupisanje kapaciteta unutar određene namjene površina vrši se po principu kompatibilnosti, tj. podrazumeva se da se aktivnosti na susednim ili bliskim parcelama međusobno ne ugrožavaju bukom, vibracijama, emisijama i na druge moguće načine, podrazumevajući tu i opasnost od požara i eksplozije; poželjno je da objekti koji se grade za proizvodne i druge svrhe unutar iste namjene površina, budu tipizovani po veličini, rasponima, materijalu, boji i drugim karakteristikama. Poželjno je da objekti najmanjih površina budu ne samo montažni, nego i demontažni, kako bi se za slučaj potrebe mogli premeštati. Visina ograda se određuje na maksimalno 3,0 m. Ograde treba da su transparentne i poželjno je da su unificirane, u cjelini ili u pojedinačnim ulicama u zoni.

Ovakvo rješenje ima za cilj što je moguće veću fleksibilnost prema konkretnom budućem investicionom zahtjevu kojim se obavezno iskazuju bliže prostorne i tehničko-tehnološke potrebe investitora u dijelu izvođenja promjena u prostoru neophodnih za realizaciju odgovarajućeg investicionog programa. Ovakav pristup podrazumijeva da se u postupku sprovođenja Detaljne razrade konačna urbanistička, odnosno građevinska parcela određuje prema investicionom zahtjevu, a ne da se investicioni zahtjev

prilagođava unaprijed zadatoj urbanističkoj parceli. Svi ostali uslovi, posebno koeficijent zauzetosti parcele, utvrđuju se na konačno određenu urbanističku parcelu kao cjelinu. To znači da se ne mogu utvrđivati urbanističko-tehnički uslovi izvođenjem zbira u slučaju kada više modula urbanističke parcele formira jednu građevinsku parcelu, odnosno izvođenjem količnika u slučaju kada više građevinskih parcela formira jedan modul urbanističke parcele.

U slučaju kada više građevinskih parcela formira jedan modul urbanističke parcele, obavezno treba odrediti jedinstven kolski pristup na javnu kolsku saobraćajnicu za sve građevinske parcele unutar modula urbanističke parcele. Osnov za utvrđivanje konačne urbanističke, odnosno građevinske parcele je urbanistička obrada lokacije. Urbanistička obrada lokacije je stručno-tehnički dokument koji sadrži elemente urbanističkog projekta i elemente programa uređivanja građevinskog zemljišta. Transformacija prostora Detaljne razrade podrazumijeva najprije novu saobraćajnu matricu i u vezi s tim formiranje blokova između obodnih saobraćajnica. Svi blokovi su numerisani, a njihova veličina proističe iz strukture saobraćajne matrice. Osnovna funkcija blokova određena je Detaljnom razradom namjene površina. Površine koje zatvaraju regulacione linije su blokovi parcela, a konačan broj parcela će se dobiti daljim sukcesivnim projektovanjem i izgradnjom.

Formirani urbanistički blokovi podeljeni su na parcele različitih veličina. Svaka parcela ima direktan prilaz sa ulice, a parcelacija je postavljena tako da se parcele mogu spajati prema karakteru aktivnosti i potrebama investitora. Prema odredbama Detaljne razrade, sve parcele treba da budu opremljene potrebnim infrastrukturama ili da imaju mogućnost za priključenje na funkcionalno potrebne infrastrukturne sisteme.

Svaki upravni, proizvodni i skladišni objekat u granicama Detaljne razrade, a naročito objekti na većim parcelama, treba da razviju zelenilo u granicama raspoloživog zemljišta i u skladu sa osnovnom namjenom zemljišta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje – fazna gradnja, projektovano od strane „RMA INŽENJERING“ d.o.o. Nikšić, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 8.696,00 m² (planom dato 56.479,00 m²), indeks zauzetosti 0,39 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,39 (planom dato 2,50), spratnost objekata VP (planom dato P do P+4).

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „RMA INŽENJERING“ Doo Nikšić ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 18.11.2022 godine u 10:03:36 + 01'00' za izgradnju skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje-fazna gradnja na LZ 123 (koju čine djelovi kat.parcela br.6490 i 6489 KO Novi Bar) i LZ 124 (koju čine djelovi kat.parcela broj 6490 i 6507/2 KO Novi Bar), u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore- Detaljna razrada lokacija prva faza privredne zone Bar ("Službeni list Crne Gore" broj 56/18), Opština Bar, u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 8.696,00 m² (planom dato 56.479,00 m²), indeks zauzetosti 0,39 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,39 (planom dato 2,50), spratnost objekata VP (planom dato P do P+4).