



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/22-1020/3
Podgorica, 18.03.2022. godine

„RTM GROUP” D.O.O. BAR

BAR

“TOPOLICA – BJELIŠI” bb

U prilogu akta dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić



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

Broj: 09-332/22-1020/3
Podgorica, 18.03.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora „RTM GROUP“ d.o.o. iz Bara, za izgradnju stambeno- poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele broj UP43, na katastarskoj parceli broj 5004/12, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „TOPOLICA - BJELIŠI“ – izmjene i dopune, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/16), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „RTM GROUP“ d.o.o. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta – fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $2.149,74 + 6.544,910 = 8.694,65m^2$, projektovanog od strane „ARCHI STUDIO“ d.o.o. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele broj UP43, na katastarskoj parceli broj 5004/12, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „TOPOLICA - BJELIŠI“ – izmjene i dopune, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/16), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 3,5 (planom propisan 3,5), spratnosti objekta Po2+Po1+P+8 (planom propisana Po+P+8) i odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-1020/1 od 21.02.2022. godine, Glavnom državnom arhitekti obratio se „RTM GROUP“ d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele broj UP43, na katastarskoj parceli broj 5004/12, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „TOPOLICA - BJELIŠI“ – izmjene i dopune, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/16), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-352/18-1020 od 17.12.2018. godine koji su izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Bar; Izjavu projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima; izjavu i zapisnik o izvršenom uviđaju „Ekvidistanca“ d.o.o. iz Bara od 28.02.2022. godine o identifikaciji lokacije planiranog objekta; List nepokretnosti 4709 – prepis, br. 102-919-

3233/2022 od 21.02.2022. godine na ime „RTM GROUP“ d.o.o. iz Bara, u obimu prava svojina 1/1, i idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnog objekta.

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

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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, 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.

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

Članom 237 Zakona propisano je da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom “TOPOLICA - BJELIŠI” – izmjene i dopune, propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata:

Urbanističko – tehnički uslovi :

Oblikovanje prostora:

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim

geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) za urbanističke parcele, definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“ broj 24/10).

Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata:

Opšti uslovi:

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su grafički u odnosu na saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren kao i u odnosu na susjedne UP i namjene. Građevinske linije planiranih objekata date su kao linije G1 (na zemlji) do kojih se može graditi i kao linije na koje se mora postaviti objekat (prema Posebnim uslovima). Izuzetno: Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno 5m do granice urbanističke parcele (od regulacione linije RL), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena). Građevinske linije objekata koji se postavljaju prema Posebnim uslovima su obavezne, kako bi se formirala ulična fasada. Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina na savremen način, s obzirom da se radi o gradskom centru uz korišćenje i kombinovanje tradicionalnih materijala i proporcija na savremen način koji će dati karakter svakom objektu u skladu sa njegovom namjenom.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po (ili podzemnih etaža) namjenjenih garažiranju i tehničkim prostorijama. Maksimalna spratnost data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora. Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom. Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Na urbanističkim parcelama planirana je izgradnja slobodnostojećih objekata u okviru planirane namjene (grafički prilog br. 5 Namjena površina). Za objekte su dozvoljeni parametri iskazani kao maksimalni, koji su dati u Posebnim uslovima za Zone.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima: Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom

zauzetosti i građevinskim linijama; Indeks izgrađenosti i maksimalan broj nadzemnih etaža su 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; Udaljenost objekta od granice susjedne parcele definisana je grafički građevinskom linijom GL na grafičkom prilogu br.6. Parcelacija, regulacija i nivelacija. Kota prizemlja za namjenu stanovanje dozvoljena je do 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta; Kota prizemlja za namjenu poslovanje dozvoljena je do 0,2 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta; Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno 5m od granice urbanističke parcele, odnosno regulacione linije RL, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže), osim prema saobraćajnicama.

Za namjenu stanovanje veće gustine, u kojoj se nalazi predmetna urbanistička parcela planirani urbanistički paramettri iznose: Maksimalni indeks zauzetosti 0,4; Maksimalni indeks izgrađenosti 3,5; Maksimalna spratnost 9 nadzemnih etaža(za planirane objekte).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, investitora „RTM GROUP” d.o.o. iz Bara, projektovanog od strane „ARCHI STUDIO“ d.o.o. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele broj UP43, na katastarskoj parceli broj 5004/12, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “TOPOLICA - BJELIŠI” – izmjene i dopune, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/16), izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 3,5 (planom propisan 3,5) spratnosti objekta Po2+Po1+P+8 (planom propisana Po+P+8) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je priložena sledeća dokumentacija: Urbanističko-tehnički uslovi broj: 07-352/18-1020 od 17.12.2018. godine koji su izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Bar, za izgradnju predmetnog objekta; izjava projektanta, da je idejno rješenje izrađeno u skladu planiranim osnovnim urbanističkim parametrima propisani utu i planskim dokumentom - sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih parametara: indeksa zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 3,5 (planom propisan 3,5) spratnosti objekta Po2+Po1+P+8 (planom propisana Po+P+8) i odnosom prema građevinskoj liniji; u izjavi projektanta je konstatovano da u imovinsko – pravnom smislu ne postoje ograničenja i smetnje za pristup lokaciji; izjava i zapisnik o izvršenom uviđaju „Ekvidistanca“ d.o.o. iz Bara od 28.02.2022. godine o identifikaciji lokacije planiranog objekta, gdje je konstatovano da se dio urbanističke parcele broj UP43, sastoji od katastarske parcele broj 5004/12, KO Novi Bar, u površini od 1.870,00 m².

Uvidom u List nepokretnosti 4709 – prepis, br. 102-919-3233/2022 od 21.02.2022. godine, konstatovano je da se katastarska parcela broj 5004/12 nalazi u vlasništvu „RTM GROUP” d.o.o. iz Bara, u obimu prava svojina 1/1.

Saglasno izloženom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91 st. 1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem

je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

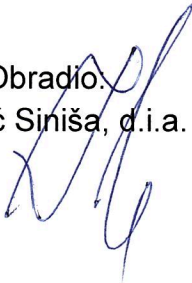
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „RTM GROUP” d.o.o. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta – fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $2.149,74 + 6.544,910 = 8.694,65m^2$, projektovanog od strane „ARCHI STUDIO“ d.o.o. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele broj UP43, na katastarskoj parceli broj 5004/12, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “TOPOLICA - BJELIŠI” – izmjene i dopune, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/16), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, spratnosti objekta i odnosa prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.



Mirko Žižić

