



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-3767/2
Podgorica, 25.03.2024. godine

„ INVICTUS FORMO „ D.O.O.

Adresa : Bulevar Revolucije B5 16
BAR

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINISA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-3767/2
Podgorica, 25.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), rješavajući po zahtjevu „INVICTUS FORMO” D.O.O. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja - sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.169,0+3.568,0=4.737,00 m², urađenog od strane privrednog društva „SEDAM - ING” D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 06.03.2024.godine u 11:08:42, +01'00", na dijelu urbanističke parcele br. UP 28, zona „J” na kat. parcelama broj: 4869/1, 4869/3, 4870/1 sve K.O. Bar, Opština Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino”, („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 32/09), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „INVICTUS FORMO” D.O.O. Bar na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja - sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.169,0+3.568,0=4.737,00 m², urađenog od strane privrednog društva „SEDAM - ING” D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 06.03.2024. u 11:08:42, +01'00", na dijelu urbanističke parcele br. UP 28, zona „J” na kat. parcelama broj: 4869/1, 4869/3, 4870/1 sve K.O. Bar, Opština Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino”, („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 32/09), Opština Bar u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan: 0,40 - 0,75), indeks izgrađenosti 2,49 (Planom propisana 2,50), spratnosti objekta: Po+Su+P+4 (Planom propisana spratnost Po+P+6), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnom priključku lokaciji i objektu.

Obrazloženje

Aktom, br.05-332/24-3767/1 od 06.03.2024.godine " INVICTUS FORMO" D.O.O. Bar obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja - sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.169,0+3.568,0=4.737,00 m², urađenog od strane privrednog društva „SEDAM - ING” D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 06.03.2024. u 11:08:42, +01'00", na dijelu urbanističke parcele br. UP 28, zona „J” na kat. parcelama broj: 4869/1, 4869/3, 4870/1 sve K.O. Bar, Opština Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino”, („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 32/09), Opština Bar u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40

(Planom propisan 0,40 - 0,75), indeks izgrađenosti 2,49 (Planom propisana 2,50), spratnosti objekta: Po+Su+P+4 (Planom propisana spratnost Po+ P+6), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijđenim saobraćajnom priključku lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, sledeće dokaze: Izjavu licencirane geodetske organizacije " GRAD " D.O.O.Bar u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u Detaljni urbanistički plan " Ilino " Opština Bar i preklapanjem sa katastarskom podlogom K.O.Novi Bar, katastarske parcele, br. 4869/1, 4869/3 i 4870/1 K.O.Novi Bar, čine dio urbanističke parcele UP 28. Pješački pristup paceli je planiran sa sjevero istočne strane sa postojeće saobraćajnice preko katastarskih parcela br. 6453, 4869/7 i 4870/4 sve K.O.Novi Bar, a kolski prilaz je obezbijeden sa sjevero istočne strane sa postojećih saobraćajnica, br. 6453, 4869/7 i 4870/4 sve K.O.Novi Bar, a sve prema planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „SEDAM - ING“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 06.03.2024. u 11:08:42, +01'00", na dijelu urbanističke parcele br. UP 28, zona „J“ na kat. parcelama broj: 4869/1, 4869/3, 4870/1 sve K.O. Bar, Opština Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino „ u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara sa kontaktacijom da su Idejnim rješenjem ispoštovani svi uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu svih ostvarenih urbanističkih parametara a kolski pristup predmetnoj urbanističkoj parceli ostvaren je u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima kao i obezbijeden je odgovarajući broj parking mjesta i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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, propisano 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.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može 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.

Uvidom u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, ovo ministarstvo – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, dao je Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je idejno rješenje arhitektonskog projekta, investitora „INVICTUS FORMO“ D.O.O. Bar za izgradnju objekta turističkog stanovanja - sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.169,0+3.568,0=4.737,00 m², urađenog od strane privrednog društva „SEDAM - ING“ doo Podgorica, elektronski ovjeren dana 06.03.2024. u 11:08:42, +01'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP 28, zona J, DUP „ILINO“, na kat. parcelama broj: 4869/1, 4869/3, 4870/1 KO Bar, Opština Bar („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 32/08), usaglašeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,40 (planom propisan 0,40 - 0,75), indeksa izgrađenosti 2,49 (planom propisana 2,50), spratnosti objekta Po+Su+P+4 (planom propisana spratnost Po+ P+6), odnosom prema građanskoj liniji, i obezbijedenim saobraćajnom priključku lokaciji i objektu.

Naime, planskim dokumentom - Detaljni urbanistički plan „ILINO“, Opština Bar, utvrđeno je da su propisane smjernice u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovni urbanistički parametri, a to su:

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

Novi objekti se planiraju na slobodnim prostorima unutar zone na jednoj ili više urbanističkih parcela, kao rubne fizičke strukture ili slobodostojeći objekti. Na osnovu regulacione i građevinske linije prema ulici ili javnoj površini odredit će se položaj i gabariti objekata, unutrašnji kolsko pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele;
- u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele;
- kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele;
- kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele.

Oblik i površine gabarita objekata će se definisati tehničkom dokumentacijom i mogu se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadati urbanistički parametri. Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze uproracun dozvoljene bruto površine objekta. Ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti na parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze.

U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima.

Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.

Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne i minimalne vrijednosti.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata turističkog stanovanja:

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 3.5 metra, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje. Ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama) ova udaljenost se može smanjiti na jednu osminu visine objekta, ali ne može biti manja od 2 m. Izuzetno ova udaljenost može biti 1.5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim

neizgrađenim površinama. Na ovaj način se obezbjeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja.

U okviru turističkog stanovanja moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu.

Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za ovu namjenu se definišu u rasponu Kiz 1.0 - 2.5, a Si 40% - 75%.

U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju sa djelatnostima mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku. S obzirom na lokaciju predmetnog prostora, u okviru stambenih objekata mogu se organizovati prostori namjenjeni turističkom smještaju u domaćoj radinosti.

Nadalje, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta -privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ SEDAM - ING“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjerena dana 06.03.2024. u 11:08:42, +01'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP 28, zona „J“ na kat. parcelama broj: 4869/1, 4869/3, 4870/1 sve K.O. Bar, Opština Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino „ u kojoj je data i tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara sa kontatacijom da su idejnim rješenjem ispoštovani svi uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu svih ostvarenih urbanističkih parametara a kolski pristup predmetnoj urbanističkoj parceli ostvaren je u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima kao i obezbijeđen je odgovarajući broj parking mjesta.

Takođe je data i Izjava licencirane geodetske organizacije " GRAD " D.O.O.Bar u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u Detaljni urbanistički plan " Ilino " Opština Bar i preklapanjem sa katastarskom podlogom K.O.Novi Bar, katastarske parcele, br. 4869/1, 4869/3 i 4870/1 K.O.Novi Bar, čine dio urbanističke parcele UP 28. Pješački pristup paceli je planiran sa sjevero istočne strane sa postojeće saobraćajnice preko katastarskih parcela br. 6453, 4869/7 i 4870/4 sve K.O.Novi Bar, a kolski prilaz je obezbijeđen sa sjevero istočne strane sa postojećih saobraćajnica, br. 6453, 4869/7 i 4870/4 sve K.O.Novi Bar, a sve prema planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima.

Uvidom u List nepokretnosti 1488-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar od 22.03.2024. godine, utvrđeno je parvo svojine Tošić Soka na kat. parcelama 4869/1, 4869/3, 4870/1 sve K.O. Bar, Opština Bar te i evidentirana zabilježba notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla Ugovora o prenosu prava građenja, UZZ, br. 24/2023 od 09.01.2023.godine, između prenosilaca: Tošić Soka i Esme i „ INVICTUS FORMA „ D.O.O.Bar kao sticaoca, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno 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 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, odluku 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, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru " INVICTUS FORMO" D.O.O. Bar na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja - sa mogućnošću fazne

izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.169,0+3.568,0=4.737,00 m², urađenog od strane privrednog društva „SEDAM - ING“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 06.03.2024. u 11:08:42, +01'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP 28, zona „J“ na kat. parcelama broj: 4869/1, 4869/3, 4870/1 sve K.O. Bar, Opština Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino „ („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 32/09), Opština Bar u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan: 0,40 - 0,75), indeks izgrađenosti 2,49 (Planom propisana 2,50), spratnosti objekta: Po+Su+P+4 (Planom propisana spratnost Po+ P+6), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnom priključku lokaciji i objektu.

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.

Obradili:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Siniša Minić