



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:09-332/23-3769/4
Podgorica, 28.07.2023. godine

“ PARITET “ D.O.O.

**Adresa:J.Stojanovića 6
BAR**

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik *N. Pavićević*

Minić Siniša, dipl.inž.arh. *S. Minić*

Dostavljeno:

- naslovu;

-a/a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.07.28 14:59:10 +02'00'



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: 09-332/23-3769/4
Podgorica, 28.07.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1. i 4. tač.1.al.1 i 2. i čl. 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 „PARITET“ D.O.O.Bar, projektovanog od strane „FORT GROUP“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 19.05.2023. godine u 09:59:47, +02'00' , za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br: 4878/1 sve K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli br. UP41, Zona „J“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ILINO“, Opština Bar („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „PARITET“ D.O.O. Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, BRGP podzemne i nadzemnih etaža $1.381.73+4.378,14=5.759,87$ m², projektovanog od strane „FORT GROUP“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana: 19.05.2023. godine u 09:59:47, +02'00', na katastarskoj parceli br: 4878/1 K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli br. UP41, Zona „J“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ILINO“, Opština Bar („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi“ br. 32/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,46 (Planom predviđeno: 0.40–0,75), indeks izgrađenosti 2,48 (Planom predviđeno: 1,0-2,5), spratnost objekta: Po+P+5 (Planom predviđena: Po+P+5); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektu, shodno planskom dokumentu.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 09-332/23.3769/1 od 08.05.2023. godine, „PARITET“ D.O.O. BAR, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, BRGP podzemne i nadzemnih etaža $1.381.73+4.378,14=5.759,87$ m², projektovanog od strane „FORT GROUP“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana: 19.05.2023. godine u 09:59:47, +02'00', na katastarskoj parceli br: 4878/1 sve K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli br. UP41, Zona „J“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ILINO“, Opština Bar („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi“ br. 32/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,46 (Planom predviđeno: 0.40–0,75), indeks izgrađenosti 2,48 (Planom predviđeno: 1,0-2,5), spratnost objekta: Po+P+5 (Planom predviđena: Po+P+5); ostvarenim odnosom prema

građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektu, shodno planskom dokumentu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju:

Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 954-1950/2023 od 24.aprila 2023. godine, kojim je ovjeren Elaborat parcelacije u okviru planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan "Ilino" za urbanističku parcelu br. UP 41, Zona "J" a koji je izradila geodetska organizacija "GEOINFO" D.O.O.Bar; Izjavu glavnog inženjera – projektanta "FORT GROUP" D.O.O. Podgorica, da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu materijalizacije, oblikovanja i urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, spratnost i visina objekta i odnos prema građevinskim linijama sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara, sa Projektnim zadatkom i Tehničkim opisom. U istoj Izjavi je konstatovano da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, a sve prema planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima. Saobraćajni priključak i direktan pristup lokaciji je planiran preko lokalne saobraćajnice "ulica 3" planirane planskim dokumentom – Detaljni urbanistički plan "Ilino" Opština Bar; Elaborat geodetskih radova - Izjava za lokacije i pristupni put, urađen od strane D.O.O." Geoinfo " Bar; List nepokretnosti 302 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-9908/2023 od 03.05.2023. godine za katastarsku parcelu, br. 4878 K.O.Novi Bar na kojoj je utvrđeno pravo svojine za podnosioca predmetnog zahtjeva " PARITET" D.O.O. Bar i dopunjeno idejno rješenje u zatičenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev i priložene spise predmeta je odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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 i 86/22), taksativno su utvrđena 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.

Shodno ovlašćenjima Glavnog Državnog arhitekta iz citiranog čl.87. st.4. tač.1. al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Glavni Državni arhitekta daje Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "ILINO", Opština Bar ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 32/09), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Tačkom 4.7.2. propisani su 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 osvetljenje na prostorijama za stanovanje. Ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvetljenje 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. Međusobna udaljenost objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta, osim slobodnostojećih višespratnica. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama). Ova udaljenost ne može biti manja od 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje. Pored navedenih uslova višespratni slobodnostojeći stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenim odobrenjem (saglasnošću).

U okviru turističkog stanovanja moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu. Optimalna veličina parcela namjenjenih za izgradnju novih objekata za zonu turističkog stanovanja je min 400 m². Kod izdavanja urbanističko tehničkih uslova osnovni pristup je da jedna, više ili dio katastarskih parcela čini urbanističku parcelu, namjenjenu izgradnji objekta pod uslovom da ima obezbijeđen kolski pristup sa javne saobraćajnice. Optimalna veličina parcela namjenjenih za izgradnju novih objekata za zonu turističkog stanovanja je 400 m². 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 zagadjuju 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. Princip uređenja zelenila u okviru urbanističkih parcela namjenjenih stambenoj izgradnji je dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. Dozvoljeno je ograđivanje parcela do visine 1,5 m pri čemu je visina coka max 40 cm. Materijal prema javnoj površini: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija. Zabranjuju se postavljanje ograda koje narušavaju estetsku vrijednost okoline. Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1–1.2, PM /1 stambenoj jedinici; trgovina 20-40 PM / 1000 m²; poslovanje – 10 PM /1000 m². Parkiranje rješavati u okviru urbanisitčke parcele. Ukoliko to nije moguće, važe pravila data u poglavlju: Saobraćaj – parkiranje I Uslovi za parcelaciju. Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne i minimalne vrijednosti.

Urbanističko-tehnički uslovi za materijale, krovni pokrivač i likovnu obradu fizičkih struktura:

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta. Preporučuje se izgradnja kosih krovova blagog nagiba (približno 15°), dvovodnih ili razuđenih. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera.

Uvidom u idejno rješenje – tekstualni i grafički dio je konstatovano: **Ukupno je planirano 56 stambenih jedinica, planom nije preciziran br. stambenih jedinica . Planirana bruto gustina naseljenosti za posmatrani objekat sledeća 523 stanovnika/ha.** Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 I 33/14), dozvoljeno je za veliku gustinu stanovanja 500 - 1000 stanovnika/ha.

Za stambeno-poslovni objekat Prema urbanističkim uslovima minimalan broj parking mjesta za objekat iznosi ukupno 59 . Ukupan postignut broj parking mjesta iznosi 62.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Izjava projektanta "FORT GROUP" D.O.O. Podgorica, ovjerena elektronskim potpisom, dana: 19.05.2023. godine u 09:59:47, da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu materijalizacije, oblikovanja i urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, spratnost i visina objekta i odnos prema građevinskim linijama sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara, sa Projektnim zadatkom i Tehničkim opisom. U istoj Izjavi je konstatovano da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, a sve prema planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima. Saobraćajni priključak i direktan pristup lokaciji je planiran preko lokalne saobraćajnice " ulica 3 " planirane planskim dokumentom – Detaljni urbanistički plan " Ilino " Opština Bar.

U spisima predmeta, utvrđeno je da ima Elaborat geodetskih radova -Izjava za lokacije i pristupni put, urađen od strane D.O.O." Geoinfo " Bar, sa Izjavom imenovane licencirane geodetske organizacije iz januara 2023. godine, u kojoj je utvrđeno da lokacija planiranog objekta se sastoji od katastarske parcele, br. 4878/1 K.O. Novi Bar, koja čini dio urbanističke parcele, UP 40, Zona " J " u vlasništvu " PARITET " D.O.O.Bar, u obimu 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 302 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-9908/2023 od 03.05.2023. godine za katastarsku parcelu, br. 4878 K.O.Novi Bar, utvrđeno pravo svojine za podnosioca predmetnog zahtjeva " *PARITET*" D.O.O. Bar, čime su se stekli 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 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 Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao, s pozivom na čl. 87. st. 4. tač.1. al.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta, da su se stekli

uslovi za davanje saglasnosti "PARITET" D.O.O. BAR na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane "FORT GROUP" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 19.05.2023. u 09:59:47, +02'00', na katastarskoj parceli br: 4878/1 sve K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli br. UP41, Zona "J", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino", Opština Bar ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 32/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,46 (Planom predviđeno: 0.40–0,75), indeks izgrađenosti 2,48 (Planom predviđeno 1,0-2,5), spratnosti objekta: Po+P+5 (Planom predviđena: Po+P+5), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektu shodno planskom dokumentu.

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

VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnk

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevovic,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.07.28 14:51:14 +02'00'