



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: 05-332/24-1205/3
Podgorica, 13.03.2024. godine

ADVOKAT ADŽOVIĆ SELMAN
Zastupnik „PAMC“, D.O.O.Bar

PODGORICA

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

Obradila,
Načelnik Direkcije
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

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





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: 05-332/24-1205/3
Podgorica, 13.03.2024. 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 i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu " PAMC " D.O.O.Bar na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralne djelatnosti, projektovano od strane „PMTR“ D.O.O, Bar, ovjereno elektronskim potpisom, dana, 06.03.2024. godine u 12:10:17+01'00 na urbanističkoj parceli UP 53 (Zona „C“, Blok 3), na kat. parcelama, br. 4690/1, 4687/5, 4687/6, 4687/7, 4689/1 i 4981/2 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Topolica – Bjeliši - Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore " br. 32/16), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost " PAMC " D.O.O.Bar na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralne djelatnosti, projektovano od strane „PMTR“ D.O.O. Bar, ovjereno elektronskim potpisom, dana, 06.03.2024. godine u 12:10:17+01'00 na urbanističkoj parceli UP 53 (Zona C, Blok 3), na kat. parcelama, br. 4690/1, 4687/5, 4687/6, 4687/7, 4689/1 i 4981/2 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica – Bjeliši, Izmjene i dopune, ("Službeni list Crne Gore " br. 32/16), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=7.764,34m² (Planom dato 7.766,5m²), indeks zauzetosti 0.39 (Planom dato 0.4), indeks izgrađenosti 3.49 (Planom dato 3.5), spratnost objekata : Po+P+8 (Planom dato 5-9 nadzemnih etaža uz mogućnost organizovanja podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Obrazloženje

Aktom,br.05-332/24-1205/1 od 26.01.2024.godine " PAMC " D.O.O.Bar, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralne djelatnosti, projektovano od strane „PMTR“ D.O.O. Bar, ovjereno elektronskim potpisom, dana, 06.03.2024. godine u 12:10:17+01'00 na urbanističkoj parceli UP 53 (Zona C, Blok 3), na kat. parcelama, br. 4690/1, 4687/5, 4687/6, 4687/7, 4689/1 i 4981/2 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " "Topolica – Bjeliši Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore " br. 32/16), Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture sledeće dokaze: Zapis o potvrdi privatne isprave Ugovora o zajedničkom građenju sa notarskom oznakom, UZZ broj: 612/2021 od 03.08.2021. godine, zaključen između privrednog društva " PAMC " D.O.O.Bar i Gažević Ljiljane putem punomoćnika – advokata Leposavić Zorana iz Bara, uz saglasnost Gažević Ljiljane, da se navedeni Ugovor unese kao teret - Zabilježba u koloni " G " Listova nepokretnosti , br. 4579 i 4581 K.O.Novi Bar za kat. parcele, br. 4690/1 i 4689/1 sve K.O.Novi Bar; Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Bar, br. 954-2642/2021 od 27.10.2021. godine u kojem je u stavu 1 dispozitiva ovog rješenja usvojen zahtjev za upis zabilježbe Ugovora o zajedničkoj izgradnji, potvrđen kod notara Milošević Marine, iz Bara, UZZ br. 612/2021 od 03.08.2021. godine; Saglasnost Ljiljane Gažević, zastupane putem Advokata Leposavić Zorana, iz Bara, ovjerena od Notara Lekić Sergeja, iz Bara, UZZ br. 273/2023. godine od 05.05.2023. godine, u kojoj je data izričita saglasnost od imenovane privrednom društvu " PAMC " D.O.O.Bar, da je sa istim nesporno zaključen Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br. 612/2021 od 03.08.2021. godine i da je među ugovorenim stranama data saglasnost da predmetno idejno rješenje za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na opisanoj lokaciji i prijava građenja glase na " PAMC " D.O.O.Bar, uzevši u obzir pri tome, da je isti preuzeo obavezu pribavljanja svih dozvola, saglasnosti i drugih akata koji su neophodni u procesu građenja objekta i dopunjeno 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 sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.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 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, 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralne djelatnosti, projektovano od strane „PMTR" D.O.O. Bar, ovjereno elektronskim potpisom, dana, 06.03.2024. godine u 12:10:17+01'00 na urbanističkoj parceli UP 53 (Zona C, Blok 3), na kat. parcelama, br. 4690/1, 4687/5, 4687/6, 4687/7, 4689/1 i 4981/2 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Topolica – Bjeliši, Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore " br. 32/16), Opština Bar, da je isto izrađeno u skladu

sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=7.764,34m² (Planom dato 7.766,5m²), indeks zauzetosti 0.39 (Planom dato 0.4), indeks izgrađenosti 3.49 (Planom dato 3.5), spratnost objekata : Po+P+8 (Planom dato 5-9 nadzemnih etaža uz mogućnost organizovanja podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Naime, uvidom u planski dokument, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela - UP 53 nalazi u okviru Zone „C“ - Blok 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica - Bjeliši“ Izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, br. 32/16), Opština Bar. Prema grafičkom prilogu 5. *Namjena površina*, predmetna urbanistička parcela nalazi se u okviru namjene centralne djelatnosti. Površine centralnih djelatnosti pretežno su namijenjene smještaju centralno-poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Mogu se graditi ugostiteljski objekti, trgovački centri, poslovne zgrade itd. Objekti mogu biti poslovni u cjelosti i ili poslovno – stambeni u skladu sa uslovima Plana. U okviru ove pretežne namjene mogući su sadržaji stanovanja u procentu od 30%.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. Za urbanističku parcelu UP 53, Zona C, Blok 3 definisani su sljedeći uslovi:

- Indeks zauzetosti: 0.4;
- Indeks izgrađenosti: 3.5;
- Bruto građevinska površina objekta: 7.767m²;
- Površina pod objektom: 888m²;
- Planirana spratnost objekta: 5-9 nadzemnih etaža;
- Objekti se postavljaju do građevinske linije definisane grafički;
- Planirane kapacitete za parkiranje je potrebno projektovati u skladu sa sljedećim normativima: stanovanje 1PM/1stambena jedinica, poslovanje 10PM/1000m², trgovina 20PM/1000m², ugostiteljstvo 25PM/1000m²;
- Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rješava se na pripadajućoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta i/ili na slobodnoj površini parcele u skladu sa važećim normativima i standardima;
- Arhitektonske volumene objekata je potrebno pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala;
- 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;
- Uređenje terena na urbanističkoj parceli i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekta i potrebama korisnika prostora.

Predmetnu lokaciju za izgradnju objekta čine kat. parcele 4690/1, 4687/5, 4687/6, 4687/7, 4689/1 i 4981/2 sve K.O. Novi Bar, odnosno urbanistička parcela UP 53. Površine lokacije za građenje je 2219m². Objekat je dio kompleksa Hotelsko - rezidencijalne zone koju čine Blok A, Blok B i Blok C. Predmetni objekat pripada Bloku C. Pristup lokaciji obezbeđen je sa planirane saobraćajnice po DUP-u, postojeći Bulevar uz južnu granicu urbanističke parcele, kao i sa planirane saobraćajnice sa istočne strane, sa koje je planiran pristup podzemnoj garaži putem rampe.

Projektom je predviđen objekat spratnosti Po+P+8. Arhitektura objekta je takva da po oblikovanju i volumenu prati i uklapa se u postojeće okruženje. Objekat je projektovan u skladu sa zadatom horizontalnom i vertikalnom regulacijom.

Parkiranje vozila predviđeno je u dvije garaže koje su smještene u podrumskom dijelu objekta, i dijelom na parceli. Ukupno je ostvareno 79 parking mjesta. Garaža je projektovana sa pristupom stambenom i hotelskom dijelu objekta. Glavni ulaz u objekat je predviđen sa platoa na sjevernoj strani koji je dio uređenja terena cijelog kompleksa hotelsko-rezidencijalne zone. Na nivou prizemlja, projektovana je ulazna zona sa stepeništem i liftovima za stambeni i hotelski dio. Dvokrako stepenište smješteno je centralnom dijelu objekta sa istočne strane. Prizemlje objekta je u funkciji poslovanja, sa trgovinama i restoranom, recepcijom, administrativnim prostorijama, poslovnim i kancelarijskim prostorom, kafeom, itd. Poslovni dio objekta - hotel planiran je na spratovima 1-5, sa 65 smještajnih jedinica različitih veličina i struktura. Sprat 6 je mješovitog tipa u okviru kojeg je planirano 6 smještajnih jedinica i 7 stambenih jedinica. Spratovi 7 i 8 su u funkciji stanovanja.

Objekat je pretežno orjentisan u pravcu zapad-istok, te je kod većine stambenih prostorija obezbijedena osunčanost. Prirodno osvetljenje i provetravanje prostorija predviđeno je kod većine stambenih i hotelskih prostorija. Krov je projektovan kao ravan. Predviđeno je djelimično ozelenjavanje s ciljem proširenja travnatih površina i zadovoljenja uslova od 25%. Komunikacijama su obezbeđeni prilazi svim ulazima i izlazima koji međusobno povezuju sadržaje. Kompozicija zelenila je u skladu sa namjenom objekta.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje objekta centralnih djelatnosti, projektovano od strane „PMTR“ D.O.O. Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=7.764,34m² (Planom dato 7.766,5m²), indeks zauzetosti 0.39 (Planom dato 0.4), indeks izgrađenosti 3.49 (Planom dato 3.5), spratnost objekata Po+P+8 (Planom dato 5-9 nadzemnih etaža uz mogućnost organizovanja podzemne etaže),ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u Listove nepokretnosti 4579 i 4581 – prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar od 13.03.2024.godine, utvrđeno je pravo svojine Gažević Ljiljane iz Bara. Za navedene katastarske parcele, zaključen je Ugovor o zajedničkom građenju sa notarskom oznakom, UZZ broj: 612/2021 od 03.08.2021. godine, između privrednog društva " PAMC " D.O.,O.Bar i Gažević Ljiljane putem punomoćnika – advokata Leposavić Zorana iz Bara, uz saglasnost Gažević Ljiljane, da se navedeni Ugovor unese kao teret - Zabilježba u koloni " G " Lista nepokretnosti , br. 4579 i 4581 - prepis K.O.Novi Bar za kat. parcele, br. 4690/1 i 4689/1 sve K.O.Novi Bar. Takođe je dostavljena i izričita Saglasnost Ljiljane Gažević, ovjerena od Notara Lekić Sergeja, iz Bara, UZZ br. 273/2023. godine od 05.05.2023. godine da se privrednom društvu " PAMC " D.O.O.Bar, sa kojim je nesporno zaključen Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br. 612/2021 od 03.08.2021. godine te da je među ugovorenim stranama data saglasnost da predmetno idejno rješenje za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na opisanoj lokaciji i prijava građenja glase na " PAMC " D.O.O.Bar, uzevši u obzir pri tome, da je isti preuzeo obavezu pribavljanja svih dozvola, saglasnosti i drugih akata koji su neophodni u procesu građenja objekta.

Nadalje, uvidom u List nepokretnosti 4714 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar od 13.03.2024.godine, utvrđeno je pravo svojine " PAMC " D.O.O. Bar na kat.parcelama,, br. 4687/5, 4687/6 i 4687/7 sve K.O. Bar u obimu prava 1/1, 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, n anavedenim katastarskim parcelama 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.

Uvidom u List nepokretnosti 1640-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar od 13.03.2024.godine, na katastarskoj parceli, br. 4981/2 K.O.Novi Bar, utvrđeno je pravo svojine Crne Gore u obimu prava 1/1 a raspolaganje Opština Bar. U smislu navedenog, potrebno je da imenovani podnosioci predmetnog zahtjeva riješe imovinsko-pravne odnose na navedenoj katastarskoj parceli - br. 4981/2 K.O.Novi Bar,do Prijave građenja nadležnom inspekcijском organu.

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 " PAMC " D.O.O.Bar na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralne djelatnosti, projektovano od strane „PMTR“ D.O.O. Bar, ovjereno elektronskim potpisom, dana, 06.03.2024. godine u 12:10:17+01:00 na urbanističkoj parceli UP 53 (Zona „C“, Blok 3), na kat. parcelama, br. 4690/1, 4687/5, 4687/6, 4687/7, 4689/1 i 4981/2 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " "Topolica – Bjeliši, Izmjene i dopune, ("Službeni list Crne Gore " br. 32/16), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=7.764,34m² (planom dato 7.766,5m²), indeks zauzetosti 0.39 (Planom dato 0.4), indeks izgrađenosti 3.49 (Planom dato 3.5), spratnost objekata : Po+P+8 (Planom dato 5-9 nadzemnih etaža uz mogućnost organizovanja podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

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.

Obradila:
Načelnica Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

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



Sinisa Minić