



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
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: 05-332/25-2732/2
Podgorica, 04.04.2025. godine

“Boulevard Investment” d.o.o. Podgorica

PODGORICA
Ul. Radosava Burića, br. 23, v sprat, stan 34

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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: 05-332/25-2732/2
Podgorica, 04.04.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Boulevard Investment“ d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG Design“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3867/1, 3868/1, 4135/3, dio 4135/1, 4135/2, 3865/2, 3866/2, 3867/2, dio 4134/1 i 4134/2 KO Novi Bar, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP15 i UP16, kao i dijelu UP8 u zahvatu DUP-a „Ilino“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Boulevard Investment“ d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG Design“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.02.2025. godine u 08:57:46 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3867/1, 3868/1, 4135/3, dio 4135/1, 4135/2, 3865/2, 3866/2, 3867/2, dio 4134/1 i 4134/2 KO Novi Bar, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP15 i UP16, kao i dijelu UP8 u zahvatu DUP-a „Ilino“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine 15.758,41m² (planom zadato 5.629,2m² - 15.761,76m²), indeksa izgrađenosti 4.20 (planom zadato 1.50-4.20), površine pod objektom 1.515,28m² (planom zadato 1.501,12m² - 2.814,6m²); indeksa zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.40-0.75); spratnosti 2Po+P+10 (planom zadato 11 nadzemnih etaža uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-2732/1 od 25.02.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Boulevard Investment“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG Design“ d.o.o. Bar, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3867/1, 3868/1, 4135/3, dio 4135/1, 4135/2, 3865/2, 3866/2, 3867/2, dio 4134/1 i 4134/2 KO Novi Bar, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP15 i UP16, kao i dijelu UP8 u zahvatu DUP-a „Ilino“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 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 građevniskoj 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 spolnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-10248/5 izdati dana 08.10.2024.godine od strane, Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG Design“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.02.2025. godine u 08:57:46 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3867/1, 3868/1, 4135/3, dio 4135/1, 4135/2, 3865/2, 3866/2, 3867/2, dio 4134/1 i 4134/2, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP15 i UP16, kao i dijelu UP8 u zahvatu DUP-a "Ilino" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem, ukupne bruto razvijene građevinske površine 15.758,41m² (planom zadato 5.629,2m² - 15.761,76m²), indeksa izgrađenosti 4.20 (planom zadato 1.50-4.20), površine pod objektom 1.515,28m² (planom zadato 1.501,12m² - 2.814,6m²); indeksa zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.40-0.75); spratnosti 2Po+P+10 (planom zadato 11 nadzemnih etaža uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih parcela.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističko 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 objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem, spratnosti 2Po+P+10. Projektom je predviđen objekat je predviđena fazna izgradnja i to faza I - Lamela A i faza II Lamela B. Ukupan kapacitet garažnog prostora iznosi 162 parking mjesta, uz dodatnih 14 parking mjesta na parteru, čime je zadovoljen uslov zadat urbanističko - tehničkim uslovima. U nivou prizemlja planirani su poslovni prostori dok je na svim ostalim nivoima predviđeno stanovanje. Planirane su ukupno 244 stambene jedinice od kojih Lamela A sadrži 166 dok Lamela B 128 stambenih jedinica. U dijelu materijalizacije objekta

korišćena je kombinacija tradicionalnih i savremenih materijala u kombinaciji bijele RAL 9010 i bež boje RAL 9002, uz segmente obložene kamenom. Planiran je ravan krov nagiba 2°. Projektom je ostvaren zadovoljavajući procenat zelenih površina od čega 774,71m² u dijelu partera dok je preostalih 1.108,84m² ostvareno na terasama objekata, odnosno kroz zelene površine integrisane u arhitekturu zgrade.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Boulevard Investment" d.o.o. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG Design“ d.o.o. Bar, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem, koji je planiran na katastarskih parcelama broj 3867/1, 3868/1, 4135/3, dio 4135/1, 4135/2, 3865/2, 3866/2, 3867/2, dio 4134/1 i 4134/2 KO Novi Bar, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP15 i UP16, kao i dijelu UP8 u zahvatu DUP-a "Ilino" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaću se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

