



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-929/3
Podgorica, 22.07.2021.godine

BOŽOVIĆ MARINA

BAR

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

Obradili:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik;
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
-Naslovu;
- a/a.

V.D.GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Žižić Mirko, dipl.inž.arh.



CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-929/3
Podgorica, 22.07.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1, 4. tač.1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i na osnovu čl. 88. st. 2. ovog Zakona („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“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu BOŽOVIĆ MARINE, iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 5.284,39 m2, na djelovima urbanističkih parcela A6 – UP7, i A6 – UP6, zona „A“, Blok 6, na katastarskim parcelama broj 6294 i 6293/2 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“, u Baru („Službeni list Crne Gore br. - opštinski propisi“ broj: 39/13), donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE SAGLASNOST BOŽOVIĆ MARINI, iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 5.284,39 m2, na djelovima urbanističkih parcela A6 – UP7, i A6 – UP6, zona „A“, Blok 6, na katastarskim parcelama br. 6294 i 6293/2 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“, u Baru („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj: 39/13) , projektovanog od strane „ARHI – PRO OMEGA“ D.O.O. iz Bara, koji je urađen u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 4,15 (Planom propisanl, 4,20), indeks zauzetosti 0,41 (planom propisan 0,54), spratnost objekta Po+P+10 (planom propisana spratnost 2Po+P+11) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 01-929/1 od 06.05.2021.godine BOŽOVIĆ MARINA, iz Bara, obratila se ovom ministarstvu, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 5.284,39 m2, na djelovima urbanističkih parcela A6 – UP7, i A6 – UP6, zone „A“, Blok 6, na katastarskim parcelama broj 6294 i 6293/2 K.O. Novi Bar, projektovanog od strane „ARHI – PRO OMEGA“ D.O.O. iz Bara, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“, u Baru („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj: 39/13), Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na urbanističkim parcelama A6-UP7 i A6-UP6 u zoni „A“, Blok 6 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“, Opština Bar, izdati od strane Opštine Bar – Sekretarijat za uređenje prostora, br. 07-014/20-694/3 od 08.02.2021.godine; Izjavu projektanta „ARHI-PRO OMEGA“, D.O.O.Bar u kojoj je utvrđeno da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta, kao i iz urbanističko-tehničkih uslova u pogledu osnovnih urbanističkih parametara, odnos prema građevinskoj liniji i prema propisima i smjernicama koje direktno

utiču na oblikovanje i materijalizaciju sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu „Cading „ D.O.O.Bar od 28.05.2021.godine - ovlaštene geodetske organizacije iz Bara i Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 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.

Uvidom u idejno rješenje - izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i tehnički opis, utvrđeno je da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 5.284,39 m², investitora Marine Božović iz Bara, projektovanog od strane „ARHI – PRO OMEGA“ D.O.O. iz Bara, na djelovima urbanističkih parcela A6 – UP7, i A6 – UP6, zone A, Blok 6, na katastarskim parcelama broj 6294 i 6293/2 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Topolica IV”, Opština Bar (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj broj: 39/13), izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, indeksa izgrađenosti 4,15 (planom propisan 4,20), indeksa zauzetosti 0,41 (planom propisan 0,54), spratnosti objekta Po+P+10 (planom propisana spratnost 2Po+P+11) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan “Topolica IV”, Opština Bar, utvrđeno je da su propisane sledeće smjernice za izgradnju objekata mješovite namjene i to :

Planom parcelacije predviđeno je objedinavanje parcela, ali je kroz realizaciju moguće i odobravanje izgradnje na više urbanističkih parcela ili njihovih djelova.

Kolski pristup planiranim parcelama samo privremeno može biti sa Bulevara JNA, dok se kroz realizaciju planiranog natkrivanja vodotoka, funkcionalnim povezivanjem rešenja uređenja i parking prostora, ne formiraju prilazi sa bočnih saobraćajnica. Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra uređenog turističkog grada. Rešenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja.

Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se

ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, u skladu sa već formiranim ambijentom.

U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Preporučuje se upotreba savremenih materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Zavisno od arhitektonskog rešenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu. Krovove objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura. Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

Sve građevinske linije zajedno na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svakog bloka i parcele. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, mogu se poklapati sa granicama parcele-lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele.

Indeks zauzetosti i Indeks izgrađenosti su definisani kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisani indeksi zauzetosti i izgrađenosti se mogu uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m².

Za predmetne urbanističke parcele planirani Indeks zauzetosti je 0,45, uvećan za 20% i iznosi 0,54, a indeks izgrađenosti je 3,50 uvećan za 20% i iznosi 4,20.

Na nivou planskog dokumenta maksimalna visina objekta je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže.

Spratnost (broj etaža) se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (moraju se poštovati građevinske linije) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Za predmetne urbanističke parcele planirana spratnost je 2 podzemne i 12 nadzemnih etaža (2Po+P+11).

Uvidom u Izjavu odgovornog inženjera – projektanta „ ARHI-PRO OMEGA „ D.O.O.Bar u utvrđeno je da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta, urbanističko-tehničkih uslova u pogledu osnovnih urbanističkih parametara, odnos prema građevinskoj liniji i prema propisima i smjernicama koje direktno utiču na oblikovanje i materijalizaciju sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara.

Uvidom u Izjavu „ Cading „ D.O.O.Bar, ovlašćene geodetske organizacije od 28.05.2021.godine, utvrđeno je da se planirani objekat nalazi na katastarskoj parceli, br. 6294 K.O.Novi Bar, odnosno na urbanističkoj parceli A6-UP 7 i da je pristup planiranom objektu obezbijeđen sa južne strane, direktno sa bulevara „ JNA „, odnosno na katastarskoj parceli, br. 6472/1 K.O.Novi Bar.

Uvidom u List nepokretnosti 4001- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za investitora „ Božović Marine, iz Bara, na katastarskim parcelama, br. 6294/1, 6294/2, 6294/3 sve K.O.Novi Bar.

Uviom u List nepokretnosti 3268 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za investitora „ Božović Marine, iz Bara, na katastarskim parcelama, br. 6293/2 i 6293/7 sve K.O.Novi Bar, a na kojoj lokaciji se nalazi planirani objekat, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno čl.91.st.3. tačka 6. Zakona u kojem jer jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih, 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. Stekli su se uslovi za primjenu člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je utvrđeno da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući io urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbnističke parcele.

U dostavljenoj Izjavi projektanta dat je tabelarni prikaz umanjenih urbanističkih parametara sa ostvarenim prilazom objekta na katastarskoj parceli br. 6472/1 K.O.Novi Bar.

sa južne strane, direktno sa bulevara „ JNA „, koji shodno članu 10.stav 1. tačka 10. Zakona o državnoj imovini („ Službeni list Crne Gore „, br. 21/09, 40/11), spada u dobra u opštoj upotrebi, koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa (putevi, trgovi, vodotoci, luke,aerodromi, gradski parkovi i drugo).

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju i priloženim dokazima, utvrđeno je da je idejno arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 5.284,39 m2, na djelovima urbanističkih parcela A6 – UP7, i A6 – UP6, zone A, Blok 6, na katastarskim parcelama broj 6294 i 6293/2 K.O. Novi Bar, projektovanog od strane „ARHI – PRO OMEGA“ D.O.O. iz Bara, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Topolica IV”, u Baru (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj: 39/13), Opština Bar, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost – odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, shodno važećem planskom dokumentu – Detaljni urbanistički plan „ Servisno skladišna zona „ Izmjene i dopune u Podgorici, uranističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

S pozivom na čl. 87.stav 4. tač. 1. i člana 88.stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, astekli su se uslovi za donošenje odluke date 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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl. pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirko Žižić, dipl.inž.arhitekta

