



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

Broj: 05-332/24-14471/4
Podgorica, 28.02.2025. godine

2 DECEMBAR

BAR

Beogradska br.2

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



Broj: 05-332/24-14471/4
Podgorica, 28.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i 237 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 „2 DECEMBAR“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Centar za projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.02.2025.godine u 10:04:57 + 01'00', za izgradnju novog objekta višeporodičnog stanovanja velikih gustina u zahvatu zone centralnih funkcija, na dijelu UP1 i UP 2 koje čine kat. parcele br.3696, 3970/1, 3971/1 i 3971/6 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- br.32/09), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „2 DECEMBAR“ Doo Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.02.2025.godine u 10:04:57 + 01'00', za izgradnju novog objekta višeporodičnog stanovanja velikih gustina u zahvatu zone centralnih funkcija, na dijelu UP1 i UP 2 koje čine kat. parcele br.3696, 3970/1, 3971/1 i 3971/6 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- br.32/09), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima : ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5,210.86m² (planom zadato 5,212.20²); ukupni indeks izgrađenosti 4.20 (planom zadato 4.20); površine pod objektom 501,66m² (planom zadato 930.75m²) indeks zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.75); spratnosti Po+P+10 (planom zadato 11 nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje suterenske odono podrumске etaže).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-14471/1 od 04.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „2 DECEMBAR“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.11.2024.godine u 09:01:59 + 01'00', za izgradnju novog objekta višeporodičnog stanovanja velikih gustina u zahvatu zone centralnih funkcija, na dijelu UP1 i UP 2 koje čine kat. parcele br.3696, 3970/1, 3971/1 i 3971/6 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- 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 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 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.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-5994/14 izdati dana 10.10.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.935/2024 od 31.05.2024.godine zaključen između “2 Decembar” Doo Bar i Đurnić Gorana, Đurnić Svetlane; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.937/2024 od 31.05.2024.godine zaključen između “2 Decembar” Doo Bar i Đurnić Gorana, Stijepović Gordane, Đurnić Silvestra, Đurnić Dragana; List nepokretnosti br.525 KO Novi Bar prepis br.102-919-33128/2024 izdat dana 24.09.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.3969 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.526 KO Novi Bar prepis br.102-919-33131/2024 izdat dana 24.09.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parclele br.3970/1 i 3971/1 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.4935 KO Novi Bar prepis br.102-919-33134/2024 izdat dana 24.09.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.3971/6 KO Novi Bar; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Centar za projektovanje“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.02.2025.godine u 10:04:57 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na većim djelovima UP1 i UP2 koju čine kat.parc. 3969, 3970/1, 3971/1, 3971/6, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 32/09), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5,210.86m² (planom zadato 5,212.20²); ukupni indeks izgrađenosti 4.20 (planom zadato 4.20); površine pod objektom 501,66m² (planom zadato 930.75m²) indeks zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.75); spratnosti Po+P+10 (planom zadato 11 nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Urbanističko-tehničkim, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, propisano je sljedeće: Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da sijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljavaju uređenog turističkog mjesta. Preporučuje se izgradnja kosih krovova blagog nagiba (približno 15⁰), dvovodnih ili razuđenih. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Kolorit objekta uskladiti sa njihovom funkcijom, okolikom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je u smislu oblikovanja objekat projektovan da se uklapa u okolni ambijent kao jednostavna forma sa upotrebom kvalitetnih trajnih materijala kao i tradicionalnim arhitektonskim rješenjem. Objekat teži da ne optereti, ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtjeva. Fasade su i u oblikovanju i u materijalizaciji rješene tako da se vizuelno jasno uklapaju u okolni ambijent tj. susjednih objekata. Predviđeni materijal u obradi fasade je akrilna tonirana zrnasta struktura bijele boje, prizemlje od prirodnog kamena, staklene površine u aluminijskim ramovima. Svi zidovi na fasadi u prizemlju, završno se oblažu prirodnim klesanim kamenom boje RAL1000. Svi fasadni zidovi, osim onih na terasama obrađuju se završnim fasadnim malterom, bijela - RAL 9010 Svi fasadni zidovi unutar terasa kao završni materijal je drvena fasada - RAL 8008 Svi parapetni zidovi na balkonima oblažu se materijalom završni fasadni malter bež - RAL 1015. Nad objektom je planiran ravan neprohodan krov, krovni pokrivač je od lakih betonskih elemenata boja RAL1019. Spoljašnji otvori planirani su od plastificiranog aluminijuma sa termoprekidom boje - RAL9010 i zastakljeni izolujućim "termoton" staklom boja RAL9010 Kao zaštita od sunca, na svim prozorima i balkonskim vratima planirane su roletne u boji bravarije - RAL 9010. Ograde su čelične, boje mat crna - RAL 9004, visine 1,2m od gotovog poda. Horizontali su planirati za sakrivanje klima uređaja, od aluminijuma, boja - RAL008. Vertikalni brisolej, kao zaštita od sunca, od aluminijuma u boji RAL8008. Objekat je jednostavne forme, planiran od savremenih i tradicionalnih materijala, i u oblikovnom

smislu predstavlja nastavak uličnog fronta, odnosno sa susjednim objektima u izgradnji čini jedinstven ulični niz.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.525 KO Novi Bar prepis br.102-919-33128/2024 izdat dana 24.09.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.3969 KO Novi Bar, u svojini Đurnić Gorana u obimu prava 1/1

Uvidom u List nepokretnosti br.526 KO Novi Bar prepis br.102-919-33131/2024 izdat dana 24.09.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br.3970/1 i 3971/1 KO Novi Bar, u susvojini Đurnić Dragana, Đurnić Gorana, Đurnić Gordane i Đurnić Silvestra u obimu prava 1/4.

Uvidom u List nepokretnosti br.4935 KO Novi Bar prepis br.102-919-33134/2024 izdat dana 24.09.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.3971/6 KO Novi Bar, u svojini Đurnić Dragana u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „2 DECEMBAR“ Doo Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.02.2025.godine u 10:04:57 + 01'00', za izgradnju novog objekta višeporodičnog stanovanja velikih gustina u zahvatu zone centralnih funkcija, na dijelu UP1 i UP 2 koje čine kat. parcele br.3696, 3970/1, 3971/1 i 3971/6 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- br.32/09), Opština Bar, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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