



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: 09-332/23-6427/8
Podgorica, 01.03.2024. godine

„ WIND CONSTRUCTION COMPANY „ D.O.O.

Trg Sunca br. 2
BUDVA

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

Obradila:
Načelnik Direkcije:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

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: 09-332/23-6427/8
Datum: 01.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. i člana 237. 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 „Wind Construction Company“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ D.O.O. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.12.2023. godine u 10:02:00 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP24, zona A, koju čine kat. parcele 5691/1, 5692/2, 5692/3, 5690/3 i 5694/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 32/16), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Wind Construction Company“ D.O.O. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.12.2023. godine u 10:02:00 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP24, zona A, koju čine kat. parcele 5691/1, 5692/2, 5692/3, 5690/3 i 5694/2 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 32/16), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinska površine BRGP=3.472,91m² (planom dato 3.489,50m²), indeks zauzetosti 0.39 (planom dato 0.5), indeks izgrađenosti 3.48 (planom dato 3.50), spratnost objekata Po+P+8 (planom dato 5-9 nadzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-6427/1 od 16.18.2023. godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratili su se „Wind Construction Company“ D.O.O. Budva, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ D.O.O. Bar, za izgradnju stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP24, zona A, koju čine kat. parcele 5691/1, 5692/2, 5692/3, 5690/3 i 5694/2 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 32/16), Opština Bar.

Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta pa 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, 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: smjericama 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 smjericama 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.

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, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-014/22-258/4 izdate 01.06.2022. godine od strane Opštine Bar – Sekretarijata za uređenje prostora; List nepokretnosti br.645 KO Novi Bar - Izvod broj 102-919-11118/2022 izdat dana 17.05.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, za kat.parcelu br.5691/1; List nepokretnosti br.1640 KO Novi Bar - Izvod broj 102-919-19264/2023 izdat dana 15.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, za kat.parcelu br.5692/2; List nepokretnosti br.1640 KO Novi Bar - Izvod broj 102-919-19266/2023 izdat dana 15.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, za kat.parcelu br.5692/3; List nepokretnosti br.645 KO Novi Bar - Izvod broj 102-919-19263/2023 izdat dana 15.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, za kat.parcelu br.5691/1; List nepokretnosti br.431 KO Novi Bar - Prepis broj 102-919-33343/2023 izdat dana 29.12.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, za kat.parcelu br.5690/3; Ugovor o prodaji, sačinjen u formi notarskog zapisa, zaključen između Opštine Bar kao prodavca i Ivović Andrije kao kupca, koji za predmet ima prodaju kat. parcela 5692/2 i 5692/3 KO Novi Bar u Opštini Bar; Ugovor o prenosu prava na građenje, sačinjen u formi notarskog zapisa UZZ 635/2021 od 30.08.2021.godine,

zaključen između Ivovića Andrije kao prenosioca i Wind Construction Company doo Budve kao sticaoca, koji za predmet ima prenos prava na građenje na katastarskoj parceli 5691/1 KO Novi Bar u Opština Bar; Ugovor o prenosu prava na građenje, sačinjen u formi notarskog zapisa UZZ 789/2023 od 14.06.2023.godine, zaključen između Vulevića Vuka iz Bara kao prenosioca i Wind Construction Company doo Budva kao sticaoca, koji za predmet ima prenos prava građenja na dijelu kat. parcele 5690 KO Novi Bar u Opštini Bar; Izjavu projektanta sa konstatacijom da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Uvidom u navedeni planski dokument, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, dao je Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Predmetna urbanistička parcela UP24 nalazi se u okviru zone A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši", Opština Bar. U zoni A planirani su sadržaji stanovanja veće, kao pretežna namjena. Na novim urbanističkim parcelama koje su formirane na neizgrađenom kao i na izgrađenom zemljištu, planirana je izgradnja stambenih i stambeno-poslovnih objekata.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen kroz izradu projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa 1pm na 1 stambenu jedinicu. Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen.

Urbanističke parcele (za planirane objekte) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnica. Ukoliko ulaz na urbanističku parcelu nije grafički definisan, moguće je formirati samo jedan ulaz na urbanističku parcelu, kako bi se izbjeglo pristupanje svakom parking mjestu sa javnih površina.

Građevinske linije planiranih objekata date su kao linije G1 (na zemlji) do kojih se može graditi i kao linije na koje se mora postaviti objekat. Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinski parking prostori i formirati zeleni pojas u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura. Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno 5m do granice urbanističke parcele (od regulacione linije RL). Građevinske linije objekata koji se postavljaju prema Posebnim uslovima su obavezne, kako bi se formirala ulična fasada.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po (ili podzemnih etaža) namjenjenih garažiranju i tehničkim prostorijama. Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Planskim dokumentom propisani su sljedeći urbanistički parametri: maksimalni indeks zauzetosti - 0.4, maksimalni indeks izgrađenosti - 3.5, maksimalna spratnost - 9 nadzemnih etaža, minimalna spratnost - 5 nadzemnih etaža. Građevinska linija je definisana grafički. Prilikom izbora spratnosti objekata voditi računa o vizurama i odnosu prema susjednim objektima.

Materijalizacija objekta treba da bude u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi. Prilikom projektovanja objekta koristiti propise i standarde za projektovanje ove vrste objekata, kao i kvalitetne materijale. Krov projektovati kao ravni ili kosi sa nagibom do 15°.

Dostavljenim idejnim rješenjem planiran je objekat spratnosti Po+P+8. Kolski priključak planiran je sa zapadne strane, čime je omogućeno parkiranje na dva nivoa garažnog prostora i to u podrumu i u prizemlju planiranog objekta. Pješački pristup lokaciji obezbjeđen je sa južne strane, direktno sa planiranog trotoara. Vertikalne komunikacije unutar objekta planirane su na istočnoj strani, sastoje se od trokrakog stepeništa i dva lifta. Visina prizemlja objekata je 0,50m iznad kote prilaznog puta. Objekat je postavljen na građevinsku liniju sa svih strana. U okviru objekta planirano je 14 stambenih jedinica, različitih struktura.

U smislu oblikovanja objekat je projektovan da se uklapa u okolni ambijent kao jednostavna forma sa upotrebom kvalitetnih trajnih materijala kao i tradicionalnim arhitektonskim rješenjem. Fasade su u oblikovanju i u materijalizaciji riješene tako da se vizuelno jasno uklapaju u okolni ambijent. Predviđeni materijal u obradi fasade je akrilna tonirana zrnasta struktura bijele boje, prizemlje od prirodnog kamena, staklene površine u aluminijskim ramovima. Uređenje lokacije je prilagođeno terenskim karakteristikama, namjeni objekata i posebnim uslovima. Tehničkom dokumentacijom je predviđen ravan krov.

Saglasno navedenom, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje stambenog objekta, projektovano od strane „Centar za projektovanje“ D.O.O. Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima: BRGP=3.472,91m² (planom dato 3.489,50m²), indeks zauzetosti 0,39 (planom dato 0,5), indeks izgrađenosti 3,48 (planom dato 3,50), spratnost objekata Po+P+8 (planom dato 5-9 nadzemnih etaža), kao i zadatom građevinskom linijom i kolskim pristupom objektu na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta koja sadrži konstataciju da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti 645 – prepis, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za Ivović Andriju na katastarskoj parceli, br. 5691/1 K.O.Novi Bar za koju lokaciju postoji zabilježba tog Ugovora o prenosu prava građenja sa Notarskom oznakom UZZ br. 635/2021 od 30.08.2021. godine, zaključen između imenovanog privrednog društva i Ivović Andrije, u kojem je data saglasnost imenovanog fizičkog lica da sticalac može na svoje ime ostvariti pravo gradnje. Uvidom u List nepokretnosti 431 – prepis, izdatog strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br.102-919-33343/2023 od 29.12.2023. godine, utvrđeno je na katastarskoj parceli, br. 5690/3 K.O.Novi Bar pravo svojine Vulević Vuka, Bar za koju lokaciju postoji zabilježba Ugovora o prenosu prava građenja sa Notarskom oznakom UZZ br.789/2023 od 14.06.2023. godine. Za katastarske parcele, br. 5694/2, br. 5692/2 i 5692/3 sve K.O. Novi Bar, za koje su prema ažuriranoj katastarskoj evidenciji : Listovi nepokretnosti, br. 1640 – izvod u svojini Crna Gora i na raspolaganju Opštine Budva imenovani mora regulisati imovinsko pravne odnose na navedenim nepokretnostima 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 za

davanje saglasnosti „Wind Construction Company“ D.O.O. Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ D.O.O. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.12.2023. godine u 10:02:00 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP24, zona A, koju čine kat. parcele 5691/1, 5692/2, 5692/3, 5690/3 i 5694/2 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 32/16), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinska površine BRGP=3.472,91m² (planom dato 3.489,50m²), sa urbanističkim parametrima : indeks zauzetosti 0.39 (Planom dato 0.5), indeks izgrađenosti 3.48 (Planom dato 3.50), spratnost objekata: Po+P+8 (Planom dato 5-9 nadzemnih etaža) u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

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.

Rješenje obradila:
Načelnik Direkcije,
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Siniša Minić, dipl.inž.arh.