



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
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: 09-332/22-2366/2
Podgorica, 08.06.2022. godine

„MESO-PROMET“ D.O.O

Bijelo Polje
Industrijska bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
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: 09-332/22-2366/2
Podgorica, 08.06.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („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“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „MESO-PROMET“ D.O.O iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju hotela „Franca“, u smislu dogradnje i nadogradnje – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli br. UP32, zona B, Blok 1, koju čine katastarske parcele broj 4991/2 i 4991/4, KO NOVI BAR, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Topolica Bjeliši" – izmjene i dopune Opštine Bar („SL. List Crne Gore, o.p. br. 32/16) Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „MESO-PROMET“ D.O.O iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju hotela „Franca“, u smislu dogradnje i nadogradnje – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli br. UP32, zona B, Blok 1, koju čine katastarske parcele broj 4991/2 i 4991/4, KO NOVI BAR, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Topolica Bjeliši" – izmjene i dopune Opštine Bar („SL. List Crne Gore, o.p. br. 32/16), u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: BRGP nadzemnih etaža 8.058,40 m², indeksa izgrađenosti 2,44 (planom propisan 3,5), indeksa zauzetosti 0,39 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta Po+P+4/P+8 (planom propisana 5-9 nadzemnih etaža) i odnosa prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2366/1 od 04.04.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „MESO-PROMET“ D.O.O, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju hotela „Franca“, u smislu dogradnje i nadogradnje – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli br. UP32, zona B, Blok 1, koju čine katastarske parcele broj 4991/2 i 4991/4, KO NOVI BAR, u zahvatu Detaljnog Urbanističkog plana " Topolica Bjeliši" – izmjene i dopune opštine Bar („SL. List Crne Gore, o.p. br. 32/16), u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: BRGP nadzemnih etaža 8.058,40 m², indeksa izgrađenosti 2,44 (planom propisan 3,5), indeksa zauzetosti 0,39 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta Po+P+4/P+8 (planom propisana 5-9 nadzemnih etaža) i odnosa prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 07-014/21-154/3 izdate

20.04.2021. godine od strane Sekretarijat za uređenje prostora, Opština Bar; List nepokretnosti br. 4101 KO Novi Bar – prepis br. 102-919-6513/2022 od 29.03.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar za kat. parcele broj 4991/2 i 4991/4 KO Novi Bar, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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, 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 odgovornog inženjera – projektanta „BASKETING“ D.O.O. Bar, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da su idejnim rješenjem za rekonstrukciju Hotela „FRANCA“, u smislu dogradnje i nadogradnje – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 8.058,40 m², investitora „MESOPROMET“ d.o.o. iz Bijelog Polja, na urbanističkoj parceli br. UP32, zona B, Blok 1, na katastarskim parcelama broj 4991/2 i 4991/4, KO NOVI BAR, u zahvatu Detaljnog Urbanistickog plana " TOPOLICA BJELIŠI" – izmjene i dopune opštine Bar („SL. List Crne Gore, o.p. br. 32/16), ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti 2,44 (planom propisan 3,5), indeksa zauzetosti 0,39 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta Po+P+4/P+8 (planom propisana 5-9 nadzemnih etaža) i odnosa prema građevinskoj liniji.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom „TOPOLICA - BJELIŠI“ – izmjene i dopune, propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata:

Urbanističko – tehnički uslovi :

Oblikovanje prostora:

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom

fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferencirnim masama, svijetlih tonova, kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) za urbanističke parcele, definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“ broj 24/10).

Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata:

Opšti uslovi:

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su grafički u odnosu na saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren kao i u odnosu na susjedne UP i namjene. 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 (prema Posebnim uslovima). Izuzetno: Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno 5m do granice urbanističke parcele (od regulacione linije RL), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena). Građevinske linije objekata koji se postavljaju prema Posebnim uslovima su obavezne, kako bi se formirala ulična fasada. 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.

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. Maksimalna spratnost data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora. Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom. 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.

Na urbanističkim parcelama planirana je izgradnja slobodnostojećih objekata u okviru planirane namjene (grafički prilog br. 5 Namjena površina). Za objekte su dozvoljeni parametri iskazani kao maksimalni, koji su dati u Posebnim uslovima za Zone.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima: Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i građevinskim linijama; Indeks izgrađenosti i maksimalan broj nadzemnih etaža su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine; Udaljenost objekta od granice susjedne parcele definisana je grafički građevinskom linijom GL na grafičkom prilogu br.6. Parcelacija, regulacija i nivelacija. Kota prizemlja za namjenu stanovanje dozvoljena je do 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta; Kota prizemlja za namjenu poslovanje dozvoljena je do 0,2 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta; Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno 5m od granice urbanističke parcele, odnosno regulacione linije RL, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže), osim prema saobraćajnicama.

Na urbanistickoj parceli UP 32 je izgradjen objekat u skladu sa prethodnim Detaljnim Urbanistickim Planom "Topolica-Bjeliši" izmjene i dopune i Gradjevinskom dozvolom. Moguća je rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja u skladu sa uslovima Plana i parametrima za centralne djelatnosti.

Za namjenu centralne djelatnosti, u kojoj se nalazi predmetna urbanistička parcela planirani urbanistički parametzi iznose: Maksimalni indeks zauzetosti 0,4; Maksimalni indeks izgrađenosti 3,5; Maksimalna spratnost 9 nadzemnih etaža(za planirane objekte).

Uvidom u List nepokretnosti br. 4101 KO Novi Bar – prepis br. 102-919-6513/2022 od 29.03.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, utvrđeno je da na katastarske parcele broj 4991/2 i 4991/4 KO Novi Bar, Opština Bar, pravo svojine ima „MESO-PROMET“ D.O.O u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „MESO-PROMET“ D.O.O, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane BASKETING“ D.O.O. Bar, za rekonstrukciju hotela "Franca" na urbanističkoj parceli br. UP32, zona B, Blok 1, na katastarskim parcelama broj 4991/2 i 4991/4, KO NOVI BAR, u zahvatu Detaljnog urbanistickog plana "Topolica Bjeliši" – izmjene i dopune opštine Bar („SL. List Crne Gore, o.p. br. 32/16) 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, 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ

