



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: 05-332/24-1850/3
Podgorica, 01.04.2024. godine

TORRENTE „ D.O.O.CETINJE, „ STARČEVO PLUS „ D.O.O.PODGORICA
„ BLACKMONT PLUS „ D.O.O.PODGORICA i PALADIN VICKO, BAR

Cetinje bb
CETINJE

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

Obradila,

Načelnik Direkcije

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

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: 05-332/24-1850/3
Podgorica, 01.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), rješavajući po zahtjevu TORRENTE " D.O.O.Cetinje, "STRAČEVO PLUS" D.O.O.Podgorica "BLACKMONT PLUS " D.O.O.Podgorica i PALADIN VICKA, iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta urađen od strane "SEDAM- ING " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 25.03.2024. godine u 07: 57:46 + 01'00 za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini kat. parcela br. 6140/2, K.O. Novi Bar, Opština Bar, koja čini dio urbanističke parcele UP10-B1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 39/13), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE saglasnost "TORRENTE " D.O.O.Cetinje, " STRAČEVO PLUS " D.O.O.Podgorica " BLACKMONT PLUS " D.O.O.Podgorica i PALADIN VICKU, iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, urađen od strane "SEDAM- ING " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 25.03.2024. godine u 07: 57:46 + 01'00 na lokaciji koju čini kat. parcela br. 6140/2, K.O. Novi Bar, Opština Bar, koja čini dio urbanističke parcele UP10-B1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 39/13), Opština Bar, i da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinske površine nadzemnih etaža 11.285,70 m² (Planom zadato 12.066,18 m²), indeks zauzetosti 0,34 (Planom propisan : 0,35), indeks izgrađenosti 3,37 (Planom propisan : 3,50), spratnosti objekta : Po+P+9 (Planom propisana spratnost: 2Po+P+9), obezbijeđenim kolskim prilazom i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom, br.05-332/24-1850/1 od 05.02.2024.godine, sa dopunom, br. 05-332/24-1850/2 od 26.03.2024. godine, investitori: " TORRENTE " D.O.O.Cetinje, " STRAČEVO PLUS " D.O.O.Podgorica " BLACKMONT PLUS " D.O.O.Podgorica i PALADIN VICKO, iz Bara, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog

projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini kat. parcela br. 6140/2, K.O. Novi Bar, Opština Bar, koja čini dio urbanističke parcele UP10-B1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 39/13), Opština Bar, i da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinske površine nadzemnih etaža 11.285,70 m² (Planom zadato 12.066,18 m²), indeks zauzetosti 0,34 (Planom propisan : 0,35), indeks izgrađenosti 3,37 (Planom propisan: 3,50), spratnosti objekta : Po+P+9 (Planom propisana spratnost: 2Po+P+9), obezbijeđenim kolskim prilazom i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu odgovornog projektanta urađen od strane "SEEDAM- ING " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 25.03.2024, godine u 07: 57:46 + 01'00 na lokaciji koju čini kat. parcela br. 6140/2 K.O.Novi Bar, Opština Bar, da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih urbanističkih parametara i odnosom prema građevinskoj liniji ucrtane planskim dokumentom. Saobraćajni priključak je obezbijeđen shodno planskom dokumentu sa postojeće saobraćajnice; Izjavu licencirane geodetske organizacije " GEO-ZENO " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija predmetne lokacije, odnosno utvrđena lokacija novoplanirane zgrade na dijelu urbanističke parcele UP B1-UP 10 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Topolica IV " koju čini katastarska parcela, br. 6140/2 K.O.Novi Bar. Prilaz lokaciji je obezbijeđen sa sjeverozapadne strane, sa javne površine, a prilazni put je definisan katastarskom parcelom br. 6145 K.O.Novi Bar, svojina Crna Gora, a raspolaganje Opština Bar i Dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4, tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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 88 stav 2 Zakona, propisano 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, s pozivom na ovlaštenja iz citiranog člana 87. stav 4. tač.1. al.1 i 2. Zakona, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica

u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, urađen od strane "SEDAM- ING " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 25.03.2024. godine u 07: 57:46 + 01'00 na lokaciji koju čini kat. parcela br. 6140/2, K.O. Novi Bar, Opština Bar, koja čini dio urbanističke parcele UP10-B1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 39/13), Opština Bar, i da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinske površine nadzemnih etaža 11.285,70 m² (Planom zadato 12.066,18 m²), indeks zauzetosti 0,34 (Planom propisan : 0,35), indeks izgrađenosti 3,37 (Planom propisan: 3,50), spratnosti objekta : Po+P+9 (Planom propisana spratnost: 2Po+P+9), obezbijeđenim kolskim prilazom i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Naime, Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Topolica IV" Opština Bar, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 6140/2 KO Novi Bar, koja formira dio urbanističke parcele UP 10 – B1 (zona B, blok 1), planirano je stanovanje velikih gustina.

Na parcelama stanovanja velikih gustina mogu se graditi: stambeni i stambeno-poslovni objekti; trgovine i ugostiteljski objekti; objekti za smještaj turista – hoteli; poslovni objekti; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu; parkinzi i garaže i objekti infrastrukture. Urbanistička parcela mora imati neposredan pristup na javnu saobraćajnu površinu. Urbanističkom parcelom pogodnom za građenje smatraće se i ona parcela koja ima obezbijeđen pristup u širini od najmanje 4m. Urbanistička parcela može imati privremeni pristup sa javne saobraćajnice većeg ranga, koji se ukida kada se realizuje pristup sa odgovarajuće (blokovske) saobraćajnice.

Građevinska linija je utvrđena kao linija do koje je dozvoljeno građenje na, iznad i ispod površine zemlje i to kao građevinska linija na nivou urbanističkog bloka, definisana grafički, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi. Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti definisani su kao maksimalni za svaku urbanističku parcelu. Definisani indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti mogu se uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m². Planom parcelacije predviđeno je objedinjavanje parcela, ali je kroz realizaciju moguće i odobravanje izgradnje na više urbanističkih parcela ili njihovih dijelova. Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Na nivou planskog dokumenta maksimalna visina je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže. Arhitektonska postavka se mora uklopiti u uslove regulacije i ne može se povećati planom definisana bruto razvijena građevinska površina. Planom se predviđa gradnja objekata na regulacionoj liniji uz Makedonsku ulicu, blago povučena od nje u Ulici "2", nastavak ulice Rista Lekića, što omogućava formiranje jasnog fronta prema glavnim koridorima. Oblik i površine objekata određuju se u skladu sa predviđenim urbanističkim parametrima i regulacijom. Za urbanističke parcele višeporodičnog stanovanja velikih gustina, maksimalni indeks izgrađenosti definisan je za svaku parcelu. Izgradnja suterena i podruma je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska etaža ne ulazi u u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor.

Urbanistički parametri za UP10 – B1:

- Površina urbanističke parcele: 3.447,48 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0.35
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 3.50
- Maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekta: 12.066,18 m²
- Površina pod objektom: 1.206,62 m²
- Maksimalni broj nadzemnih etaža: P+9

Parkiranje (garažiranje) putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbijeduje se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji izvan javnih površina. Broj mjesta za parkiranje na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1–1,2 PM po 1 stambenoj jedinici. Od potrebnog broja mjesta za stacioniranje vozila, najmanje 40% mora biti riješeno kao garažiranje. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.00 – (100%).

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra uređenog turističkog grada. U oblikovnom i likovnom smislu potrebno je da objekat odgovara klimatskim karakteristikama. Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom objekta, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale. Preporučuje se upotreba savremenih materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. 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 objekta uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji (na dijelu UP10-B1 u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV", kat. parcela 6140/2 KO Novi Bar), površine 3.347m², planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+9. Objekat se nalazi na ravnom terenu i sastoji se od deset nadzemnih i jedne podzemne etaže. Podzemna etaža namijenjena je za garažu. Objekat je u osnovi nepravilnog oblika - oranske forme, u vidu talasa. Ukupna visina od poda prizemlja do ravnog krova IX sprata iznosi 31 m. U projektu je ispoštovana udaljenost od susjedne parcele za 1/3 visine objekta. Objekat je funkcionalno podijeljen u dvije zone (lamele) – L1 u stambeno-poslovnu, dok je L2 poslovne namjene. U L1 na prizemlju ograničavana su dva poslovna prostora, dok su na ostalih 9 etaža organizovane 72 stambene jedinice. U L2 u prizemlju je organizovan poslovni prostor, dok su na ostalim etažama organizovani poslovni apartmani - ukupno 54 komada (6 po etaži). Pakirng je organizovan u okviru parcele sa 33 parking mjesta i u garaži sa 97 parking mjesta (ukupno 130PM).

Krovna površina riješena je kao ravan krov sa svim potrebnim izolacionim slojevima. Isprojektovana je termoizolaciona „demit“ fasada sa stiroporom d=5cm u skladu sa propisima koji zadovoljavaju energetska efikasnost objekta. Sama materijalizacija sa ukomponovanim bojama na objektu daju kvalitetan vizuelni efekat objektu. Arhitektonsko rješenje planiranog objekta i slobodnih površina urbanističke parcele, u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeno je racionalno i u skladu sa njegovom namjenom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predmetno idejno rješenje investitora: "TORRENTE " D.O.O.Cetinje, " STRAČEVO PLUS " D.O.O.Podgorica " BLACKMONT PLUS " D.O.O.Podgorica i PALADIN VICKU, iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, urađen od strane "SEDAM- ING " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 25.03.2024. godine u 07: 57:46 + 01'00 na lokaciji koju čini kat. parcela br. 6140/2, K.O. Novi Bar, Opština Bar koja čini dio urbanističke parcele UP10-B1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 39/13), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinske površine nadzemnih etaža 11.285,70 m² (Planom zadato 12.066,18 m²), indeks zauzetosti 0,34 (Planom propisan : 0,35), indeks izgrađenosti 3,37 (Planom propisan: 3,50), spratnosti objekta : Po+P+9 (Planom propisana spratnost: 2Po+P+9), obezbijedenim kolskim prilazom i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava izdata od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "SEDAM- ING " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 25.03.2024. godine u 07: 57:46 + 01'00 na lokaciji koju čini kat. parcela br. 6140/2, K.O. Novi Bar, Opština Bar, koja čini dio urbanističke parcele UP10-B1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV", Opština Bar i konstatovano da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih urbanističkih parametara i odnosom prema građevinskoj liniji ucrtane planskim dokumentom. Saobraćajni priključak je obezbijeđen shodno planskom dokumentu sa postojeće saobraćajnice.

Dostavljena je Izjava licencirane geodetske organizacije " GEO-ZENO " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija predmetne lokacije, odnosno utvrđena lokacija novoplanirane zgrade na dijelu urbanističke parcele UP B1-UP 10 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Topolica IV " koju čini katastarska parcela, br. 6140/2 K.O.Novi Bar. Prilaz lokaciji je obezbijeđen sa sjeverozapadne strane, sa javne površine, a prilazni put je definisan katastarskom parcelom br. 6145 K.O.Novi Bar, svojina Crna Gora, a raspolaganje Opština Bar i Dopunjeno idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Uvidom u List nepokretnosti 2833-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinicica Bar, utvrđeno je pravo svojine Paladin Vicka na kat. parceli, br. 6140/2 K.O.Novi Bar, gdje je u koloni " G " Lista nepokretnosti, utvrđena kao zabilježba tereta Ugovora o zajedničkom ulaganju u gradnji objekta, sa notarskom oznakom, UZZ br. 508/2023 od 02.08.2023. godine, zaključen između sledećih ugovorenih strana: TORRENTE " D.O.O.Cetinje, " STRAČEVO PLUS " D.O.O.Podgorica " BLACKMONT PLUS " D.O.O.Podgorica i PALADIN VICKA, iz Bara, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitorima : "TORRENTE " D.O.O.Cetinje, " STRAČEVO PLUS " D.O.O.Podgorica " BLACKMONT PLUS " D.O.O.Podgorica i PALADIN VICKU, iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, urađen od strane "SEDAM- ING " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 25.03.2024. godine u 07: 57:46 + 01'00 na lokaciji koju čini kat. parcela br. 6140/2, K.O. Novi Bar, Opština Bar, koja čini dio urbanističke parcele UP10-B1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 39/13), Opština Bar, i da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje materijalizaciju objekata i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinske površine nadzemnih etaža 11.285,70 m² (Planom zadato 12.066,18 m²), indeks zauzetosti 0,34 (Planom propisan : 0,35), indeks izgrađenosti 3,37 (Planom propisan: 3,50), spratnosti objekta : Po+P+9 (Planom propisana spratnost: 2Po+P+9), obezbijeđenim kolskim prilazom i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

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.

Obradila:

Načelnik Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević


V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh
Siniša Minić