



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-4215/2
Datum: 26.05.2023. godine

ADŽIBULIĆ ELVIS

BAR

Dobra voda bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.26 14:34:33 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-4215/2
Datum: 26.05.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Adžibulić Elvisa iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.05.2023. godine u 12:34:41 + 02'00", za izgradnju objekta stambeno poslovnih djelatnosti, u okviru urbanističkog bloka-cjelina br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje-Zaljevo" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Adžibulić Elvisu iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.05.2023. godine u 12:34:41 + 02'00", za izgradnju objekta stambeno poslovnih djelatnosti, u okviru urbanističkog bloka-cjelina br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje-Zaljevo" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.482,33 m² (planom dato 3.495,00 m²), površina pod objektom 583,70 m² (planom dato 699,00 m²), indeks zauzetosti 0,42 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 2,49 (planom dato 2,50), spratnost objekta Po+P+5 (planom dato šest nadzemnih etaža) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-3322/23-4215/1 od 19.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Adžibulić Elvis iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.05.2023. godine u 12:34:41 + 02'00", za izgradnju objekta stambeno poslovnih djelatnosti, u okviru urbanističkog bloka-cjelina

br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje-Zaljevo" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.482,33 m² (planom dato 3.495,00 m²), površina pod objektom 583,70 m² (planom dato 699,00 m²), indeks zauzetosti 0,42 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 2,49 (planom dato 2,50), spratnost objekta Po+P+5 (planom dato šest nadzemnih etaža) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Glavni državni 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 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 utvđuje 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, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-014/21-518/4 izdate 18.10.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; List nepokretnosti br.757 KO Zaljevo-prepis od 26.05.2023. godine sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Bar za kat.parcelu br.2464/1 KO Zaljevo; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat o Geotehničkim istraživanjima terena; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 29.11.2021 .godine i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Polje-Zaljevo“ ("Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar, u okviru urbanističkog bloka-

cjelina br. 11, kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, planirana je namjena centralne djelatnosti.

Planom je predviđeno je da urbanistički blokovi-cjeline po sadržaju budu mješovite, u kombinaciji više različitih namjena: stanovanje, centralne funkcije, poslovne i komercijalne djelatnosti, industrija, mala privreda i kompleksi javnog zelenila. Svi planirani sadržaji moraju da budu kompatibilni stanovanju.

Površine u okviru namjena centralne djelatnosti su planirane uz glavne saobraćajnice, u pojasu približne širine 55m do 130m. Na ovom prostoru je planirano postepeno formiranje poslovno komercijalne zone u skladu sa urbanističkim parametrima za zone srednje i velike gustine. Dozvoljena je izgradnja poslovnih i komercijalnih objekata, zatim ugostiteljski objekti, trgovački centri, objekti za smještaj, objekti za upravu i administraciju, kulturu, zdravstvo, sport i rekreaciju (fiskulturne i fitness dvorane sa pratećim sadržajima), vjerski objekti i ostali društveni sadržaji. Planirani su takođe stambeni objekti sa djelatnostima.

Urbanistički parametri za sadržaje centralnih djelatnosti su sljedeći: indeks izgrađenosti do 2,5, indeks zauzetosti do 0,5%, procjenat ozelenjenih površina na parceli do 20%, najveća spratnost P+5 (šest nadzemnih etaža). Broj parking mjesta je potrebno obezbjediti u skladu sa normativima korigovanim u odnosu na stepen korekcije za Bar (koji iznosi 0,5):

- 15 PM/1.000m² površine poslovanja - (lokalni uslovi 5-20PM)
- 8 PM /1.000m² stambene površine - (lokalni uslovi 6-9PM)

Planom je predviđeno da se potrebe za parkiranjem vozila rješavaju isključivo na sopstvenoj parceli, u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli. Garažu je potrebno predvidjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta, isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju.

Predmetna lokacija nalazi se uz magistralni put. Shodno planskom dokumentu priključenje urbanističkih lokacija na magistralni put i saobraćajnicu uz Rikavac definisano je preko mreže nižeg ranga imajući u vidu funkcionalni rang i značaj predmetnih saobraćajnica. Izuzetak čine komercijalni objekti (benzinske pumpe i drugi poslovni objekti) koji treba da imaju prilaz sa magistralne saobraćajnice Bar-Ulcinj kao i stambeni objekti u toj zoni kojima nije obezbeđen pristup iz zaleđa. Objektu planirati pristup sa saobraćajnice nižeg ranga kojom se obezbeđuje prilaz urbanističkoj parceli iz zaleđa.

Materijalizaciju objekata- obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumijeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala. Potrebno je planirati energetski efikasnu gradnju. Pejzažno uređenje bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno.

Na predmetnoj lokaciji planiran je poslovno-stambeni objekat spratnosti Po+P+5. Planom je predvidjeno da se priključenje urbanističkih parcela na postojeći i planirani javni put vrši direktnim izlaskom parcela na javni put, uz formiranje kolskog prilaza minimalne širine 3,5m, pri čemu je priključenje urbanističkih lokacija na magistralni put definisano preko mreže nižeg ranga, imajući u vidu funkcionalni rang i značaj predmetnih

saobraćajnica. Shodno citiranom, saobraćajni pristup objektu je planiran preko saobraćajnice nižeg ranga, tačnije iz zaleđa objekta. U podrumskoj etaži planirano je garažiranje vozila. Istim se pristupa putem hidraulične lift platforme čija je specifikacija prikazana u tehničkom opisu idejnog rješenja. Specifikacija električne konzole za vozilo, kojom je planirano parkiranje u garaži objekta je takođe dostavljena idejnim rješenjem.

U prizemlju objekta nalaze se četiri poslovna prostora kojima se pristupa sa zapadne i istočne strane objekta. Ulaz na prizemnoj etaži za stambeni dio objekta projektovan je sa sjeverne fasade. Vertikalna komunikacija predviđena je u vidu unutrašnjeg dvokrakog stepeništa i lifta. Kota poda prizemlja podudara se sa kotom pristupnog trotoara. Obzirom da je projektovana standardna visina spratnih etaža za stambeno-poslovne objekte, potrebna međuspratna konstrukcija i ravan krov, dobijena kota neprohodnog ravnog krova, sa servisnim izlazom na krov od 20,40 m. Najistureniji djelovi objekta kao i podrumski etaža, planirani su u okviru zadatih građevinskih linija.

Na etažama od prvog do petog sprata projektovane su stambene jedinice, po strukturi jednosobni i dvosobni stanovi. Krov je objekta je ravan, neprohodan, zelenilo krov, nagiba 2°. Kota atike krova je +19.22 m.

Pješačke površine na parceli predviđene su za oblaganje behaton pločama. Ostale slobodne površine na lokaciji su planirane kao zelene površine.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovano od strane „Intesa Group“ d.o.o Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.05.2023.godine u 12:34:41 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.482,33 m² (planom dato 3.495,00 m²), površina pod objektom 583,70 m² (planom dato 699,00 m²), indeks zauzetosti 0,42 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 2,49 (planom dato 2,50), spratnost objekta Po+P+5 (planom dato šest nadzemnih etaža) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije, Elaborat o Geotehničkim istraživanjima terena, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji je obezbijeđen preko planom predviđene saobraćajnice, koju čine dio kat.parcele br. 2549 KO Zaljevo (Opština Bar) i dio kat. parcele br. 2550 KO Zaljevo (Crna Gora, Vlada Crne Gore).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Polje-Zaljevo“ (“Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar.

Uvidom u List nepokretnosti br.757 KO Zaljevo-prepis od 26.05.2023. godine sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Bar utvrđeno je da je kat.parcela br.2464/1 KO Zaljevo u svojini Adžibulić Elvisa, 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 Adžibulić Elvisu iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.05.2023. godine u 12:34:41 + 02'00',

za izgradnju objekta stambeno poslovnih djelatnosti, u okviru urbanističkog bloka-cjelina br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje-Zaljevo" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), 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, 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

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.26 14:33:51 +02'00'