



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: 05-332/24-15546/4
Podgorica, 30.12.2024. godine

EVET INVEST DOO

BUDVA
Jadranski put bb

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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić

Date: 2024.12.31
08:49:05 +01'00'



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 448 200
fax: +382 20 448 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-15546/4
Podgorica, 30.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 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, 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 „Evet Invest“ Doo Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024.godine u 10:03:32 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 11, zona A, koju čine kat.parcele br.4776/1 i 4776/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Evet Invest“ Doo Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024.godine u 10:03:32 + 01'00' za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 11, zona A, koju čine kat.parcele br.4776/1 i 4776/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine 2 421,00m² (planom zadato 2 441,08m²), indeksa izgrađenosti 4,16 (planom zadato 1,50-4,20), površine pod objektom 200,87m² (planom zadato 435,90m²); indeksa zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,40-0,75); spratnosti 2Po+S+P+10 (planom zadato 11 nadzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-15546/1 od 26.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Evet Invest“ Doo Budva zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.11.2024.godine u 09:22:04 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 11, zona A, koju čine kat.parcele br.4776/1 i 4776/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/09), Opština Bar.

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 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.

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: 06-333/24-5320/8 izdati dana 12.07.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; List nepokretnosti br.1434 KO Novi Bar prepis br.200-919-11930/2024 izdat dana 11.04.2024.godine od strane Uprave za nekretnine od za kat.parcelu br.4776/1 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.3130 KO Novi Bar prepis br.200-919-11932/2024 izdat dana 11.04.2024.godine od strane Uprave za nekretnine od za kat.parcelu br.4776/2 KO Novi Bar; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.603/2024 od 11.04.2024.godine zaključen između Evet Invest Doo Budva, Ražnatović Novaka i Ražnatović Srđana; Aneks Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ br.1595/2024 od 29.08.2024.godine zaključen između Evet Invest Doo Budva, Ražnatović Novaka, Ražnatović Srđana, Ražnatović Jovana i Ražnatović Dijane; 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.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane "CRTA" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024. godine u 10:03:32 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP11, zona A, čiji dio odgovara katastarskim parcelama br. 4776/1 i 4776/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.32/09), u Opštini Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 2 421,00m² (planom zadato 2 441,08m²), indeksa izgrađenosti 4,16 (planom zadato 1,50-4,20), površine pod objektom 200,87m² (planom zadato 435,90m²); indeksa zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,40-0,75); spratnosti 2Po+S+P+10 (planom zadato 11 nadzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

U oblikovnom smislu novi objekat treba da bude uklopljen u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima. Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom i građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja utvrđeno je da je objekat projektovan kao slobodnostojeći, jasnih proporcija i svedene forme. Na jugoistočnoj fasadi predviđeno je smicanje objekta, odnosno povlačenje spratova, kako bi se izbjeglo zaklanjanje direktnog osunčanja susjednom objektu.

Fasada objekta je predviđena u kombinaciji kamena (boja – bež) i demita (boja – bež RAL 1005 i bež RAL 1003) sa bravarijom u antracit sivoj boji i ogradama od perforiranog lima. Projektovan je ravan kov sa svim potrebnim izolacionim slojevima.

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

Kolski prilaz urbanističkoj parceli je omogućen duž njene cijele jugozapadne strane sa katastarske parcele br.4792 KO Novi Bar, koja odgovara saobraćajnici predviđenoj DUP-om.

Uvidom u List nepokretnosti br.1434 KO Novi Bar prepis br.200-919-11930/2024 izdat dana 11.04.2024.godine od strane Uprave za nekretnine od utvrđeno je da je

kat.parcela br.4776/1 KO Novi Bar, u susvojni Ražnatović Novaka i Ražnatović Slobodana u obimu prava 1/2.

Uvidom u List nepokretnosti br.3130 KO Novi Bar prepis br.200-919-11932/2024 izdat dana 11.04.2024.godine od strane Uprave za nekretnine od utvrđeno je da je kat.parcela br.4776/2 KO Novi Bar, u svojni Ražnatović Jovana, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Evet Invest" Doo Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024.godine u 10:03:32 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 11, zona A, koju čine kat.parcele br.4776/1 i 4776/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi 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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed

by Mirjana
Đurišić

Date:

2024.12.31

08:49:47 +01'00'