



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

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-4988/3
Podgorica, 15.04.2024. godine

BAR GRADNJA DOO

BAR

Popovići br.40

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



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

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-4988/3
Podgorica, 15.04.2024. 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. 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), 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 „BAR-GRADNJA“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "Urbanizam i projektovanje" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.04.2024. godine u 20:11:49 CEST, za izgradnju stambenih objekata na dijelu UP4, dijelu UP5 i dijelu UP6 u bloku 7, koje čine katastarske parcele broj 2069/2, 2069/3 i 2069/4 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanistikog plana "Gornja Čeluga ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 39/14), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „BAR-GRADNJA“ Doo Bar na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "Urbanizam i projektovanje" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.04.2024. godine u 20:11:49 CEST, za izgradnju stambenih objekata na dijelu UP4, dijelu UP5 i dijelu UP6 u bloku 7, koje čine katastarske parcele broj 2069/2, 2069/3 i 2069/4 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanistikog plana "Gornja Čeluga ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 39/14), Opština Bar, ukupne bruto površine građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.421,64m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 2710,04 m², (planom zadato ukupno za sve UP - 3228 m² nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 1.2 (planom zadato 2.0); površine pod objektom 644,50 m² (planom zadato ukupno za sve UP - 645,60m² pod objektima); indeks zauzetosti 0.4 (planom zadato 0.4); spratnosti 2Po+P+3 (planom zadato P+3 sa mogućnošću podzemnih 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: 05-332/24-4988/1 od 01.04.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „BAR-GRADNJA“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "Urbanizam i projektovanje" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.04.2024. godine u 09:45:53 CEST, za izgradnju stambenih objekata na dijelu UP4, dijelu UP5 i dijelu UP6 u bloku 7, koje čine katastarske parcele broj 2069/2, 2069/3 i 2069/4 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanistikog plana "Gornja Čeluga ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 39/14), 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 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.

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, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-014/22-605/4 izdate 09.11.2022. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opština Bar; List nepokretnosti br.669 KO Polje- prepis broj 102-919-9309/2024 od 01.04.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Bar, za

kat.parcelu br.2069 KO Polje; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine dana 02.04.2024.godine; 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.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Urbanizam i projektovanje" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.04.2024. godine u 20:11:49 CEST, za izgradnju stambenih objekata na dijelu UP4, dijelu UP5 i dijelu UP6 u bloku 7, koje čine katastarske parcele broj 2069/2, 2069/3 i 2069/4 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanistikog plana "Gornja Čeluga ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 39/14), Opština Bar, konstatuje sljedeće:

Dopunjenim idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.421,64m² od čega ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.421,64m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 2710,04 m², (planom zadato ukupno za sve UP - 3228 m² nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 1.2 (planom zadato 2.0); površine pod objektom 644,50 m² (planom zadato ukupno za sve UP - 645,60m² pod objektima); indeks zauzetosti 0.4 (planom zadato 0.4); spratnosti 2Po+P+3 (planom zadato P+3 sa mogućnošću podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, u Urbanističko-tehičkim uslovima i planskim dokumentom propisano je sljedeće:

U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, po potrebi se definišu uslovi za oblikovanje: tip zgrade, zaštita kvalitetnih vizura, fasade: boje, istaci, balkoni, vrsta vrata i prozora, materijali krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, krovni prozori, širina strehe, oluci i dr. uređenje parcele: ograde, popločanje, parkiranje, pristup na javnu površinu, pomoćni objekti: vrsta, veličina i položaj na parceli, komunalni priključci: mjesta priključenja na vodovod, elektro i PTT mrežu i mjesto priključenja na kanalizaciju ili mjesto za septičku jamu. Nagib kovne ravn iuskladiti sa klimatskim uslovima. Rješenjem kosih krovova obezbijediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni I proizvodni, tako istambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent I to upotrebom kvalitetnih materijala I savremenim arhitektonskim rješenjima. Posebnu pažnju posvetiti

oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata u skladu sa propisanim udaljenostima. Ograda se postavlja na granice parcela. Živa ograda se postavlja u osovini građevinske parcele, a translarentna ograda na parceli koja se ograđuje. Kod izgradnje u otvorenom bloku ne dozvoljava se ograđivanje parcela, izuzev postavljanja žive ograde visine do 0.9m na regulacionu liniju i po obodu zajedničkih parking prostora. Kod izgradnje na terenu u ngibu, gdje se radi sanacija terena planira izgradnja potpornog zida, najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2.0m. Ukoliko je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada isti treba izvesti u kaskadama, s međusobnim rastojanjem zidova od min 1.5m, a teren svake kaskade ozeleniti. Od ovog pravila se može odstupiti jedino za potrebe izgradnje koridora javne komunalne infrastrukture.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da predmetni objekat materijalizovan sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta. Upotrebljeni su tradicionalni i savremeni materijali, pri čemu se vodilo računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta. Svi spoljašnji zidovi su predviđeni sa kontaktnom fasadom tipa "DEMIT", termoizolovani su izolacijom na bazi stiropora d=5cm, sa oblogom od bavalita kao završnog sloja. Boja fasade je RAL 7032 i RAL 6014. Dio fasade kod ulaza u obje lamele je obložen bunjastim kamenom. Ograde terasa su staklene, visine 90cm, sa betonskim parapetom visine 10cm što ogradu čini ukupne visine od 100cm. Ograde kod kliznih vrata/prozora su kovane. Krov je projektovan kao ravan, neprohodan krov, a tehnička prostorija je ostavljena zbog slučajeva intervencija na krovu. Nagib krova je 2 stepena. Svi oluci su projektovani od pocinkovanog lima. Atmosferske vode se putem horizontalnih i vertikalnih oluka odvođe u sistem atmosferske kanalizacije. Spoljašnja - balkonska vrata i prozori su od eloksiranih aluminijumskih profila sa termo prekidom u tonu po izboru investitora, zastakljeni termopan staklom.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.669 KO Polje- prepis broj 102-919-9309/2024 od 01.04.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Bar, utvrđeno je da su broj 2069/2, 2069/3 i 2069/4 KO Polje, u svojini Nilović Tatjana, u obimu prava 1/1.

Uvidom u Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.98/2024 od 25.01.2024.godine, ovjeren kod notara Škopelja Zorana iz Bara, zaključenim između Bar Gradnja Doo Bar i Nilović Tatjana i Nilović Aleksandra utvrđeno je u članu 8 da zaključenjem ovog ugovora, ugovorne strane neopozivo odobravaju i zahtijevaju da se na osnovu ovog ugovora, bez njihovog daljeg pitanja i odobrenja izvrši prijava građenja na ime investitora Bar Gradnja Doo Bar.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „BAR-GRADNJA“ Doo Bar na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "Urbanizam i projektovanje" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.04.2024. godine u 20:11:49 CEST, za izgradnju stambenih objekata na dijelu UP4, dijelu UP5 i

dijelu UP6 u bloku 7, koje čine katastarske parcele broj 2069/2, 2069/3 i 2069/4 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanistikog plana "Gornja Čeluga" ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 39/14), Opština Bar, 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.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik