



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: 05-332/24-11418/2
Podgorica, 21.11.2024. godine

„HARD DISCOUNT LAKOVIĆ“ d.o.o. iz Podgorice

Podgorica

IV Jula bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



MINISTAR
Slaven Radunović



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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: 05-332/24-11418/2
Podgorica, 21.11.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog 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), 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 „HARD DISCOUNT LAKOVIĆ“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.07.2024. godine u 13:10:18 + 02'00', za dogradnju jedne etaže tj. drugog sprata trgovačkog centra – II faza, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 6331/4 i 6334/1 K.O. Novi Bar, koje formiraju dio modula urbanističke parcele UP TZ607, u zahvatu PPPN za Obalno područje Crne Gore, detaljna razrada lokacije "Prva faza privredne zone Bar" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 56/18), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost „HARD DISCOUNT LAKOVIĆ“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.07.2024. godine u 13:10:18 + 02'00', za dogradnju jedne etaže tj. drugog sprata trgovačkog centra – II faza, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 6331/4 i 6334/1 K.O. Novi Bar, koje formiraju dio modula urbanističke parcele UP TZ607, u zahvatu PPPN za Obalno područje Crne Gore, detaljna razrada lokacije "Prva faza privredne zone Bar" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 56/18), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina dogradnje drugog sprata 5 856,73m², sa prethodno ostvarenom bruto površinom za prizemlje i prvi sprat od 9 841,48m² tj. ukupno za objekat 15 698,21 m² (planom propisano 42 377,50 m²), indeksa zauzetosti 0,35 (planom propisano 0,50), indeksa izgrađenosti 0,93 (planom propisano 2,5), spratnosti objekta P+2 (planom propisano od P do P+4, pet etaža), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-11418/1 od 28.08.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „HARD DISCOUNT LAKOVIĆ“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.07.2024. godine u 13:10:18 + 02'00', za dogradnju jedne etaže tj. drugog sprata trgovačkog centra – II faza, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 6331/4 i 6334/1 K.O. Novi Bar, koje formiraju dio modula urbanističke parcele UP TZ607, u zahvatu PPPN za Obalno područje Crne Gore, detaljna razrada lokacije "Prva faza privredne zone Bar" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 56/18), Opština Bar.

Direktorat glavnog državnog 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 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 glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-352/18-1181 izdate 04.04.2019. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 31.07.2023.godine; List nepokretnosti br.4544 KO Novi Bar prepis broj 102-919-26639/2023 izdat dana 02.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, za kat.parcelu br.6331/4 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.1519 KO Novi Bar prepis broj 102-919-26638/2023 izdat dana 02.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, za kat.parcelu br.6334/1 KO Novi Bar; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore - Detaljna razrada lokacije „Prva faza privredne zone Bar“ (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 56/18) Opština Bar, na lokaciji koju čine katastarske parcele 6331/4 i 6334/1 K.O. Novi Bar, koje formiraju dio modula urbanističke parcele TZ607, planirana je trgovačka zona. Trgovačka zona namijenjena je razvoju trgovačkih sistema koji će pružati usluge korisnicima na području Bara, crnogorskog primorja i u širem gravitacionom području. U okviru ove zone predviđena je izgradnja i razvijanje sistema trgovine na veliko, trgovine na malo i sistema drugih oblika trgovine. U okviru trgovačke zone biće realizovane različite forme prodaje i distribucije robe na domaćem i međunarodnom tržištu. Zona je vrlo pogodna za razvoj trgovine, jer je sa jedne strane naslonjena na lučku zonu, proizvodnu zonu i robno-transportni centar, a sa druge strane ima direktan kontakt sa gradom.

Urbanistička parcelacija je utvrđena na nivou strukturalne odrednice – modula urbanističke parcele. Formiranje lokacije kao mjesta građenja je moguće od jednog ili više modula, a moguće je formiranje više lokacija unutar jednog modula. U slučaju kada više građevinskih parcela formira jedan modul urbanističke parcele, obavezno treba odrediti jedinstven kolski pristup na javnu kolsku saobraćajnicu za sve građevinske parcele unutar modula urbanističke parcele. Vlasnici ili korisnici parcele sve svoje proizvodne, skladišne i druge potrebe moraju da zadovolje na svojoj parceli, i to

na način koji ne ugrožava vlasnike i korisnike okolnih parcela. Isključuje se parkiranje putničkih i privrednih vozila na kolovozima, trotoarima i zelenim površinama. Zelenilo je potrebno planirati na način da budu zastupljene sve kategorije zelenila. U formiranju planske strukture veliki značaj ima zaštitno zelenilo koje se može locirati duž saobraćajnica, puteva i prolaza u industrijskoj zoni. Poželjna je zastupljenost sljedećih kategorija: zaštitno zelenilo, linearno zelenilo – drvoredi, zelenilo uz industrijske objekte i kombinovano parterno zelenilo.

Prva faza idejnog rješenja, na koju je prethodno data saglasnost glavnog državnog arhitekta, odnosila se na izgradnju objekta trgovačkog centra spratnosti P+1, na lokaciji za građenje 1, kao dio modula urbanističke parcele TZ607 površine 16 951m², dok druga faza, koja je predmet ovog idejnog rješenja uključuje još i dogradnju jedne etaže tj. drugog sprata. Podzemne etaže nisu planirane. Visine etaža su uslovljene namjenom objekta koja definiše da je kod višespratnih prodajnih objekata visina prizemlja 4,5 - 5m, a spratova 3,75 - 4,5m. Krov objekta je ravan i neprohodan sa nagibom 1.5%. Predmetna lokacija je oivičena saobraćajnicama sa sjeverne i zapadne strane -sa koje je planskim rješenjem predviđen glavni pristup. Na lokaciji, u parteru planiran je parking sa drvoredima, kao i popločane i ozelenjene površine. Obezbijedeno je 287PM, od toga je 21PM predviđeno za parkiranje lica smanjene pokretljivosti i sa invaliditetom.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čine katastarske parcele 6331/4 i 6334/1 K.O. Novi Bar, koje formiraju dio modula urbanističke parcele TZ607, u zahvatu PPPN za Obalno područje Crne Gore - Detaljna razrada lokacije „Prva faza privredne zone Bar“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 56/18) Opština Bar planirana je dogradnja jedne etaže tj. drugog sprata objekta trgovačkog centra. Objekat je forme kvadra a u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti P+2 -tri nadzemne etaže. U prizemlju objekta planirano je 5 ulaza, dva za kupce i tri za prijem i skladištenje robe. Glavni ulaz za korisnike pozicioniran je centralno, sa sjeverne strane objekta, orjentisan je ka velikom parking prostoru i saglediv sa frekventnog Novog bulevara - M2.4. U zoni drugog ulaza koji je formiran ka već formiranoj trgovačkoj zoni formiran je otvoreni "trg" kao centralni javni prostor cijele lokacije. Uvođenjem interne saobraćajnice koja okružuje objekat trgovačkog centra, obezbijedena je dobra protivpožarna zaštita objekta i nesmetana distribucija robe, sa minimalnom interakcijom teretnih vozila sa putničkim. Centralni prostor prizemlja objekta čini troetažni zenitalno osvjetljen hol. U holu je planirana vertikalna komunikacija sa prvom i drugom etažom pokretnim stepeništem, u dva smjera, kao i putem tri komunikacijska jezgra sa stepeništima i liftovima. Otvoreni komunikacijski prostor u trgovačkom centru povezuje poslovne prostore. Na prizemlju su planirana dva veća poslovna prostora dok se na prvom i drugom spratu planira više manjih.

Vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja oslikava arhitektonski izraz objekta koji je adekvatan svojoj funkciji. U oblikovnom smislu, predmetni objekat formiran je kao jednostavna, geometrijski svedena cjelina, kompaktnog volumena, sa naglašenom kolonadom kao vanjskom opnom unutrašnjeg sadržaja. Budući da fizionomija ovog dijela Opštine Bar nema elemente konzistentnog prepoznatljivog arhitektonskog izraza, nameće se potreba unapređenja ukupne urbane slike, podizanjem vizuelnih standarda kroz oblikovanje sklopova značajnijeg gabarita. Karakter namjene objekta omogućio je uvođenje koncepta mediteranskog naslijeđa ove tipologije, kroz primjenu "egzoskeleta" koji postaje osnovna tema fasadne anvelope, ostvarujući obodni trem, definisan repetitivom konstruktivnog stuba u pravilnom ritmu. Ovime se ostvaruje fasadna ravan u dva plana, unutrašnjem - materijalizovanom u tamno sivom alu bondu, i spoljašnjem svjetlo sivom (bijelom) materijalizovanom u natur betonu. Trem sa spoljnom kolonadom je promjenjive dimenzije, "uvlačeći" korisnike ispod sebe, u pravcu ulaza, promišljeno se pretvarajući u natkrivene pjacete. Unutrašnja konfiguracija objekta definisana je troetažnim komunikacionim holom koji je zenitalno osvjetljen, generišući prozračno, pregledno i ugodno funkcionalno težište objekta. Važan element oblikovnog izraza je planiranje intezivnog ozelenjavanje uređenja terena, sa visokom odraslim stablašicama primroskog bora, koje se takođe repetitivno ponavljaju u pravilnom ritmu, ostvarujući intezivnu zelenu matricu u kojoj su locirane postojeće i nove strukture. Planirani koncept i arhitektonsko oblikovanje imaju pretenziju da predmetni urbani sklop bude referentna funkcionalna



pozicija grada Bara, sa visokim arhitektonskim izrazom i ambijentom. Dio fasade, preciznije obodna kolonada, planirana je u fabrički gotovoj betonskoj obradi, dok će se fasade objekta izraditi od Alubond panela, uz ostakljivanje dijela fasadne površine. Druga etaža je planirana kao monolitna, sa mesh oblogom i bez ostakljivanja. Ostakljene površine objekta su predviđene u zid zavjesi i fasadnoj stolariji od aluminijumskih profila sa termopan staklom i termoprekidom, stop sol niskoemisionim staklima. Predloženi RAL stolarije je: 7016- antarcit siva.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za dogradnju jedne etaže tj. drugog sprata trgovačkog centra na lokaciji koju čine katastarske parcele 6331/4 i 6334/1 K.O. Novi Bar, koje formiraju dio modula urbanističke parcele TZ607, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, detaljna razrada lokacije „Prva faza privredne zone Bar“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 56/18) Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina dogradnje drugog sprata 5 856,73m², sa prethodno ostvarenom bruto površinom za prizemlje i prvi sprat od 9 841,48m² tj. ukupno za objekat 15 698,21 m² (planom propisano 42 377,50 m²), indeksa zauzetosti 0,35 (planom propisano 0,50), indeksa izgrađenosti 0,93 (planom propisano 2,5), spratnosti objekta P+2 (planom propisano od P do P+4, pet etaža), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu 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 i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji/objektu obezbijeđen je kolski prilaz preko javnih saobraćajnica (sa kat. parcela 6332/1 i 6332/2, svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Bar) tj. preko planom definisane sekundarne saobraćajnice, na zapadnoj strani lokacije, koja je upravna na magistralni put M2.4 Bar – Ulcinj.

Uvidom u List nepokretnosti br.4544 KO Novi Bar prepis broj 102-919-26639/2023 izdat dana 02.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, utvrđeno je da je kat.parcela br.6331/4 KO Novi Bar, u svojini HD Laković, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1519 KO Novi Bar prepis broj 102-919-26638/2023 izdat dana 02.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, utvrđeno je da je kat.parcela br.6334/1 KO Novi Bar, u svojini HD Laković, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „HARD DISCOUNT LAKOVIĆ“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.07.2024. godine u 13:10:18 + 02'00", za dogradnju jedne etaže tj. drugog sprata trgovačkog centra – II faza, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 6331/4 i 6334/1 KO Novi Bar, u zahvatu PPPN za Obalno područje Crne Gore, detaljna razrada lokacije "Prva faza privredne zone Bar" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 56/18), 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 Đuričić