



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: 05-332/24-5584/2
Podgorica, 19.06.2024. godine

„ARCH AND SOUL“, D.O.O.

Adresa: Ulica Živka Žižića, br. 3
BIJELO POLJE

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

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

N. Pavićević

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Siniša Minić

Dostavljeno:

-Naslovu,

-a/a.



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: 05-332/24-5584/4
Podgorica, 19.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2 i čl. 237, a u vezi člana 98.stav 5.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 " ARCH AND SOUL " D.O.O. Bijelo Polje, za izmjenu rješenja, br. UPI 15-333/23-16/2 od 09.06.2023. godine, kojim je imenovanom privrednom društvu izdata saglasnost na idejno rješenje – stambeno-poslovnog objekta, spratnosti: P+5, na dijelu urbanističke parcele UP A4 – UP 7, u Zoni " A " Blok 4, koju čini kat.parcela br. 6216/1 K.O.Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Topolica IV " Opština Bar ("Sl. list CG"- opstinski propisi br.39/13), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se saglasnost, izdata rješenjem Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Bar, br. UPI 15-333/23-16/2 od 09.06.2023. godine i "ARCH&SOUL" D.O.O. Bijelo Polje, daje saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane "ARCH&SOUL" D.O.O. Bijelo Polje, i ovjereno elektronskim potpisom dana 30.04.2024. u 14:53.21 +02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, ukupne BRGP korisnih etaža 3.333,65 m², na dijelu urbanističke parcele A4- UP 7, u zoni A, u bloku 4, na kat. parceli br. 6216/1 K.O. Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Sl. list CG"- opstinski propisi br.39/13), Opština Bar u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,35 uvećano za 20% 0,42), indeks izgrađenosti 2,69 (Planom propisan 2,50 uvećano za 20% 3,00), spratnosti objekata: Po+P+6 (Planom propisana spratnost objekta: Po+P+6 sa mogućnošću uvećanja za dvije etaže, tj. Po+P+8), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-5584/1 od 12.04.2024. godine, sa dopunom od 30.04.2024. godine, " ARCH&SOUL " D.O.O. Bijelo Polje, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta zahtjevom za izmjenu saglasnosti izdate rješenjem Opštine Bar, Služba Glavnog Gradskog arhitekta, UPI 15-333/23-16/2 od 09.06.2023. godine kojim je imenovanom privrednom društvu izdata saglasnost na idejno rješenje – stambeno-poslovnog objekta, spratnosti: P+5, na dijelu urbanističke parcele UP A4 – UP 7, u Zoni "A" Blok 4, koju čini kat.parcela br. 6216/1 K.O.Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Topolica IV " Opština Bar. U zahtjevu se, između ostalog ističe, s pozivom na čl. 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata da je do izmjene elemenata idejnog rješenja, na osnovu kojeg je i izdata prethodna saglasnost Glavnog gradskog

arhitekta Opštine Bar, br. UPI 15-333/23-16/2 od 09.06.2023. godine za izgradnju poslovno-stambenog objekta koji se planira graditi na dijelu urbanističke parcele UP A4-UP7 (Zona A, Blok 4), koju čini katastarska parcela br. 6216/1 K.O.Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Topolica IV " Opština Bar, došlo zbog potrebe povećanja kapaciteta izgrađenosti objekta, odnosno istim je predviđena izgradnja podzemne garaže kao i povučeni sprat.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture sledeće dokaze: Dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi koje je izrađeno od strane "ARCH&SOUL" D.O.O. Bijelo Polje, i ovjereno elektronskim potpisom dana 30.04.2024. u 14:53.21 +02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, ukupne BRGP korisnih etaža 3.333,65 m², na dijelu urbanističke parcele A4- UP 7, u zoni A, u bloku 4, na kat. parceli br. 6216/1 KO Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, sa Izjavom u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju arhitektonskog projekta iz člana 55.stav 2. tačka 3 Zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i ostvareni odnos prema građevinskoj liniji. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih osnovnih urbanističkih parametara. Prilaz lokaciji obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice – kat. parcela, br. 6225 K.O.Novi Bar, koja je po kulturi nekategorisani putevi koja je prema katastru nepokretnosti u raspolaganju Opštine Bar, Elaborat parcelacije po planskom dokumentu za kat. parcele, br. 6216 i 6219/4 sve K.O.Novi Bar, urađen od strane licencirane geodetske organizacije " Alians Montenegro Trade " D.O.O.Bar, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 956-3-75/2023 od 06.04.2023. godine, sa Izjavama da je izvršeno objedinjavanje kat. parcela br. 6216 i 6219/1 u jednu katastarsku parcelu br. 6216/1 K.O. Novi Bar jer iste ulaze u sastav urbanističke parcele A4-UP7., te da se nakon uvida u projektovano stanje, preklapom geodetske podloge sa projektovanim objektom utvrdilo da se projektovani objekat nalazi na kat. parceli br. 6216/1 koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP A4-UP.7. Predmetnoj parceli se obezbeđuje prilaz sa kat. parcele br. 6225 K.O.Novi Bar koja je po kulturi nekategorisani put, upisana u Listu nepokretnosti 1154 u svojini Crne Gore a raspolaganje Opština Bar.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti 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 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, 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.

Članom 98. st. 1. Zakona, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i slično. Članom 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta koje je izrađeno od strane "ARCH&SOUL" D.O.O. Bijelo Polje, i ovjereno elektronskim potpisom dana 30.04.2024. u 14:53.21 +02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, ukupne BRGP korisnih etaža 3.333,65 m², na dijelu urbanističke parcele A4- UP 7, u zoni A, u bloku 4, na kat. parceli br. 6216/1 K.O. Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,35 uvećano za 20% 0,42), indeks izgrađenosti 2,69 (Planom propisan 2,50 uvećano za 20% 3,00), spratnosti objekata: Po+P+6 (Planom propisana spratnost objekta: Po+P+6 sa mogućnošću uvećanja za dvije etaže, tj. Po+P+8), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički planom "Topolica IV" Bar (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br 39/13), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata – Parcelacija: Podjela planskog područja izvršena je na nivou blokova koji su podijeljeni na urbanističke parcele numerički označene. Urbanističkom parcelacijom poštovane su, koliko je to bilo moguće, vlasničke parcele. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Preparcelacija, odnosno izmjena granica katastarskih parcela, u formiranju urbanističkih parcela vršena je, po pravilu, zbog formiranja saobraćanih koridora, ali i zbog dobijanja poželjnog oblika urbanističke parcele koji omogućuje optimalno korišćenje prostornih potencijala. Kada urbanistička parcela, koja je određena ovim planskim dokumentom, ima manja odstupanja od postojeće katastarske parcele (ili parcela), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom, organ nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem u toku postupka za izdavanje građevinske dozvole. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Urbanističkom parcelom pogodnom za građenje smatraće se i ona parcela koja ima obezbijeđen pristup u širini od najmanje 4,0 m. Oblik i veličina parcele određeni su tako da se na njoj može graditi u skladu sa planom utvrđenim uslovima i predstavljeni su u grafičkom prilogu. Urbanistička parcela može imati privremeni pristup sa javne saobraćajnice većeg ranga, koji se ukida kada se realizuje pristup sa odgovarajuće (blokvske) saobraćajnice.

Lokacija: Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Planskim dokumentom se preporučuje urbanistička komasacija, tj. ukрупnjavanje lokacija objedinjavanjem vlasničkih parcela, u cilju optimalnog korišćenja prostornih potencijala u postupku urbane rekonstrukcije. Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru, površina lokacije ne može biti manja od 600m². Planom parcelacije predviđeno je objedinjavanje parcela, ali je kroz realizaciju moguće i odobravanje izgradnje na više urbanističkih parcela ili njihovih djelova.

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; građevinska linija, u odnosu na susjedne parcele, definisana numerički (kao odstojanja od granica parcele): - građevinska linija na koju se oslanja objekat dužom stranom, na odstojanju koje ne može biti manje od 1/3 visine objekta; - građevinska linija na koju se oslanja objekat kraćom stranom (bočnom fasadom): do ivice parcele, ako je zid u vidu kalkana bez otvora; na najmanjem udaljenju od 1,50 m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorija; na najmanjem udaljenju od 2,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori sa visokim parapetima; na udaljenju većem od 4,50 m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Ukoliko je kraća - bočna strana objekta veća od 15m, primjenjuje se parametar određen za dužu stranu objekta. Sve građevinske linije zajedno na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svakog bloka i parcele. Grafičkim prilogom plana je za sve urbanističke parcele definisana minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, mogu se poklapati sa granicama parcele - lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele.

Indeks zauzetosti: Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog - uređenog terena. Indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisani indeks zauzetosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m².

Indeks izgrađenosti: Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena. Indeks izgrađenosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisani indeks izgrađenosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m².

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Na nivou planskog dokumenta maksimalna visina objekta je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže. Spratnost (broj etaža) se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije

(moraju se poštovati građevinske linije) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Visinska regulacija: Visinska regulacija definisana je spratnošću objekata gdje je visina etaža određena prema prethodno iznijetim vrijednostima. Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, i to: na ravnom terenu kota prizemlja novih objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta; na ravnom terenu kota prizemlja može biti najviše 1,00 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta; za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, kota prizemlja utvrđuje se kroz urbanističke uslove prema iznijetom pristupu; za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata stanovanja

Novi objekti višeporodičnog stanovanja većih gustina se mogu graditi na parcelama namijenjenim za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja velikih gustina i parcelama mješovite namjene. Na navedenim parcelama mogu se graditi i prostori namijenjeni drugim sadržajima koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja. Objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama i umjesto postojećih objekata. Položaj objekta na parceli, gabariti objekata, unutrašnji kolsko-pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine biće razrađene projektnom dokumentacijom. Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli: u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obje bočne linije građevinske parcele; u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele; kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele. Oblik i površine objekata određuju se u skladu sa: predviđenim indeksima zauzetosti i indeksima izgrađenosti; regulacionim i građevinskim linijama; predviđenom spratnošću. Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom pravila (površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta) i pokazatelja (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti). Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovnih i drugih razloga dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je indeks izgrađenosti. Za urbanističke parcele višeporodičnog stanovanja velikih gustina, maksimalni indeks izgrađenosti je definisan za svaku parcelu. Maksimalna planirana spratnost objekata višeporodičnog stanovanja je deset nadzemnih etaža. Za svaku konkretnu lokaciju spratnost se mora uskladiti sa kapacitetom lokacije. Horizontalni gabariti objekata višeporodičnog stanovanja velikih gustina se, takođe, utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih parametara, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i koeficijentom zauzetosti urbanističke parcele. Za objekte višeporodičnog stanovanja velikih gustina, maksimalni indeks zauzetosti je definisan za svaku parcelu. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor. Horizontalni gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže do 1,00m iznad nivoa terena, ozelenjen i parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom. Minimalna veličina lokacije za izgradnju može biti 600 m² površine, a širina uličnog fronta 40m. Za iskazivanje pokazatelja računaju se gabariti, odnosno razvijene bruto izgrađene površine nadzemnih etaža objekata. Prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena, ne ulaze u obračun pokazatelja. Udaljenost objekta od granice parcele definisana je građevinskim linijama.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata centralnih funkcija

Novi objekti centralnih funkcija mogu se graditi na parcelama namijenjenim za izgradnju objekata centralnih funkcija, parcelama mješovite namjene i parcelama stanovanja velikih gustina. Objekti se mogu graditi na neizgrađenim površinama i umjesto postojećih objekata. Položaj objekta na parceli, gabariti objekata, unutrašnji kolsko-pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine biće razrađene projektnom dokumentacijom. Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli: kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele. Oblik i površine objekata određuju se u skladu sa: predviđenim indeksima zauzetosti i indeksima izgrađenosti; regulacionim i građevinskim linijama; predviđenom spratnošću.

Za predmetnu urbanističku parcelu planskim dokumentom su planirani sledeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,35 uvećano za 20% 0,42, indeks izgrađenosti 2,50 uvećano za 20% 3,00), spratnosti objekata Po+P+6 sa mogućnošću uvećanja za dvije etaže, tj. Po+P+8.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju:

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristini ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra uredenog turističkog grada. Rešenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja. Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obaveznu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, u skladu sa već formiranim ambijentom. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Preporučuje se upotreba savremenih materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Zavisno od arhitektonskog rešenja, 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 objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "ARCH&SOUL" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.04.2024.godine u 14:53.21 +02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, ukupne BRGP korisnih etaža 3.333,65 m², na dijelu urbanističke parcele A4- UP 7, u zoni A, u bloku 4, na kat. parceli br. 6216/1 K.O. Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar u kojoj je utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju arhitektonskog projekta iz člana 55.stav 2. tačka 3 Zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i ostvareni odnos prema građevinskoj liniji. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih osnovnih urbanističkih parametara. Prilaz lokaciji obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice – kat. parcela, br. 6225 K.O.Novi Bar, koja je po kulturi nekategorisani putevi koja je prema katastru nepokretnosti na raspolaganju Opštine Bar.

U spisima predmeta se nalazi i Elaborat parcelacije po planskom dokumentu za kat. parcele, br. 6216 i 6219/4 sve K.O.Novi Bar, urađen od strane licencirane geodetske organizacije " Alians Montenegro Trade " D.O.O.Bar, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 956-3-75/2023 od 06.04.2023. godine, sa Izjavama da je izvršeno objedinjavanje kat. parcela br. 6216 i 6219/1 u jednu katastarsku parcelu br. 6216/1 K.O. Novi Bar jer iste ulaze u sastav urbanističke parcele A4-UP7., te da se nakon uvida u projektovano stanje, preklpom geodetske podloge sa projektovanim objektom utvrdilo da

se projektovani objekat nalazi na kat. parceli br. 6216/1 K.O. koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP A4-UP.7. Predmetnoj parceli se obezbeđuje prilaz sa kat. parcele br. 6225 K.O.Novi Bar koja je po kulturi nekategorisani put, upisana u Listu nepokretnosti 1154 u svojini Crne Gore a raspolaganje Opština Bar.

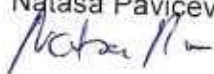
Uvidom u List nepokretnosti 2909-prepis, izdatog od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar, od 19.06.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za "ARCH&SOUL" D.O.O. Bijelo Polje na kat. parceli br. 6216/1 K.O.Novi Bar, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, 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 arhitekture, ocijenilo je 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, a u vezi člana 98.stav 5. ovog Zakona, budući da je dostavljena, između ostalog i Prijava građenja za izgradnju predmetnog objekta nadležnom inspeksijskom organu, br. 09-745/24-923/1 od 23.01.2024. godine za izmianu saglasnost, izdate rješenjem Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Bar, br. UPI 15-333/23-16/2 od 09.06.2023. godine i davanjem saglasnosti investitoru "ARCH&SOUL" D.O.O. Bijelo Polje na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane "ARCH&SOUL" D.O.O. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom dana 30.04.2024.godine u 14:53.21 +02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, ukupne BRGP korisnih etaža 3.333,65 m², na dijelu urbanističke parcele A4- UP 7, u zoni A, u bloku 4, na kat. parceli br. 6216/1 K.O. Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,35 uvećano za 20% 0,42), indeks izgrađenosti 2,69 (Planom propisan 2,50 uvećano za 20% 3,00), spratnosti objekata: Po+P+6 (Planom propisana spratnost objekta: Po+P+6 sa mogućnošću uvećanja za dvije etaže, tj. Po+P+8), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

