



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-332/22-5993/2
Podgorica, 17.08.2022.godine

“ 2 DECEMBAR “ D.O.O.

Ul. Vladimira Rolovića br.14
BAR

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:
-Naslovu;
- a/a.



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-332/22-5993/2
Podgorica, 17.08.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu čl. 87 stav 1, 4. tač.1 i čl.6, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora “ 2 DECEMBAR” D.O.O. iz Bara, za izgradnju novih objekata (zgrada) višeporodičnog stanovanja velikih gustina u zahvatu zone centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 10.384,00 m², projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ D.O.O. iz Bara, na urbanističkim parcelama: UP3 i UP4, na katastarskim parcelama broj 3972/1, 3972/5, 3972/6, 3972/10 3973/1 sve K.O. Novi Bar, zona „E“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ILINO”, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/09), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost “2 DECEMBAR ” D.O.O. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju novih objekata (zgrada) višeporodičnog stanovanja velikih gustina u zahvatu zone centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 10.384,00 m², projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ D.O.O. iz Bara, na urbanističkim parcelama: UP3 i UP4, na katastarskim parcelama broj 3972/1, 3972/5, 3972/6, 3972/10 3973/1 sve K.O. Novi Bar, zona „E“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ILINO”, u Baru („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 32/09), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara sa Planom: indeks zauzetosti 0,50 (Planom propisan 0,40 do 0,75), indeks izgrađenosti 4,20 (planom propisan 1,50 do 4,20), spratnost objekta: Po+P+10 (Planom propisana Po+P+10, 11 nadzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-5993/1, ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti obratilo se imenovano privredno društvo za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju novih objekata (zgrada) višeporodičnog stanovanja velikih gustina u zahvatu zone centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 10.384,00 m², projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ D.O.O. iz Bara, na urbanističkim parcelama: UP3 i UP4, na katastarskim parcelama broj 3972/1, 3972/5, 3972/6, 3972/10 3973/1 sve K.O. Novi Bar, zona „E“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ILINO”, u Baru („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 32/09), Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehnički uslovi, izdati od strane ovog ministarstva, br. 08-332/22-4859/9 od 28.07.2022.godine; Ugovor o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta, zaključen između „ 2 DECEMBAR“ D.O.O.Bar i Vojvodić Jova, iz Bara na kat. parcelama, br. 3972/1, 3972/2, 3972/3, 3972/4, 3972/5, 3972/6, 3972/7, 3972/8, 3972/9, 3972/10, 3972/11, 3972/12, 3972/13, 3973/1 i 3973/2, sve K.O.Novi Bar, gdje je u članu 8. istog Ugovora, utvrđeno da se zaključenjem ovog ugovora, ugovorne strane neopozivo odobravaju i zahtijevaju da se na osnovu ovog ugovora, bez njihovog daljeg pitanja i odobrenja izda Prijava građenja koja će glasiti na ime investitora „ 2 DECEMBAR „ D.O.O.Bar; Izjavu projektanta „Centar za projektovanje“ D.O.O. iz Bara, da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova sa prikazom urbanističkih parametara: planiranih po planskom dokumentu i ostvarenih u projektnoj dokumentaciji sa Zaključkom da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-4859/9 od 28.07.2022.godine, izdate od strane ovog ministarstva za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta centralnih funkcija na lokaciji – urbanističkoj parceli br. UP 4, koja se sastoji od dijela katastarske parcele, br. 3972/1 K.O.Novi Bar, Zona „ E „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino „ („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 32/09), Opština Bar; Elaborat parcelacije urađen po planskom dokumentu – Detaljni urbanistički plan „ Ilino „ Opština Bar, Zona „ E „ na katastarskim parcelama, br. 3972/1, 3972/2 i 3973 K.O.Novi Bar, a koji je uradila licencirana geodetska organizacija „ EKVIDISTANCA „ D.O.O.Bar, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Bar, br. 956-3-437/2022 od 21.jula 2022.godine, sa Zapisnikom o izvršenom uviđaju za opisanu lokaciju, urađen od strane imenovane geodetske organizacije i Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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, 11/19, 82/20), 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 objektata 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Članom 237 Zakona propisano je da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, 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.

Uvidom u Idejno rješenje za izgradnju novih objekata (zgrada) višeporodičnog stanovanja velikih gustina u zahvatu zone centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 10.384,00 m², Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama: UP3 i UP4, na katastarskim parcelama broj 3972/1, 3972/5, 3972/6, 3972/10 3973/1 sve K.O. Novi Bar, zona „E“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ILINO“, u Baru („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 32/09), Opština Bar, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je iso urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara sa Planom: indeks zauzetosti 0,50 (Planom propisan 0,40 do 0,75), indeks izgrađenosti 4,20 (planom propisan 1,50 do 4,20), spratnost objekta: Po+P+10 (Planom propisana Po+P+10, 11 nadzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „ILINO“, Opština Bar, propisane su između ostalog i USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA:

OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA:

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi, pa se iz toga pored ostalog podrazumijeva:

Primjena savremene tehnologije gradnje elemenata kao glavnog arhitektonskog i konstruktivnog sklopa u tehnologiji montaže i polumontaže; Primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja; Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata – zidovi ispune odnosno konstrukcije za fino obrađenim fasadnim platnima; Primjena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda. U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima. Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA:

Novi objekti se planiraju na slobodnim prostorima unutar zone na jednoj ili više urbanističkih parcela, kao rubne fizičke strukture ili slobodostojeći objekti. Na osnovu regulacione i građevinske linije prema ulici ili javnoj površini odredit će se položaj i gabariti objekata, unutrašnji kolsko pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine.

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; kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele.

Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine objekta. Ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, 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 ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH FUNKCIJA:

Planirana namjena je pretežna ali podrazumijeva i postojanje drugih namjena kao što su: višeporodično stanovanje velikih gustina, turističko stanovanje i dr, ukoliko se mogu zadovoljiti propisani urbanistički parametri: Optimalna veličina lokacije na kojoj se mogu graditi objekti je 600 m² a širina uličnog fronta oko 30m; Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za ovu namjenu se definišu u rasponu Kiz 1.5 - 4.2, a Si 40% - 75%; Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne i minimalne vrijednosti.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Izjava projektanta „Centar za projektovanje“ D.O.O. iz Bara, u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova sa prikazom urbanističkih parametara: planiranih po planskom dokumentu i ostvarenih u projektnoj dokumentaciji sa Zaključkom da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima;

Takođe je utvrđeno, a na osnovu uvida u katastarsku evidenciju – List nepokretnosti 1910-prepis da su kat. parcele, br. 3972/1, 3972/5, 3972/6, 3972/10 i 3973/1 sve K.O. Novi Bar, u svojini Vojvodić Jova u obimu 1/1. Za predmetnu lokaciju na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta zaključen je Ugovor o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta, zaključen između „ 2 DECEMBAR“ D.O.O.Bar i Vojvodić Jova, iz Bara. gdje je u članu 8. istog Ugovora, utvrđeno da se zaključenjem ovog ugovora, ugovorne strane neopozivo odobravaju i zahtijevaju da se na osnovu ovog ugovora, bez njihovog daljeg pitanja i odobrenja izda Prijava građenja koja će glasiti na ime investitora „ 2 DECEMBAR „ D.O.O.Bar; Saglasno izloženom činjeničnom stanju i dostavljenoj dokumentaciji, stekli su se uslovi za legitimaciju 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 ovim 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, odluka 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, Glavni državni arhitekta je, shodno ovlaštenjima iz člana 87.st.4.tač.1.al.2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „ 2 DECEMBAR ” D.O.O. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju novih objekata (zgrada) višeporodičnog stanovanja velikih gustina u zahvatu zone centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 10.384,00 m², projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ D.O.O.

iz Bara, na urbanističkim parcelama: UP3 i UP4, na katastarskim parcelama broj 3972/1, 3972/5, 3972/6, 3972/10 3973/1 sve K.O. Novi Bar, zona „E“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ILINO“, u Baru („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 32/09), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara sa Planom: indeks zauzetosti 0,50 (Planom propisan 0,40 do 0,75), indeks izgrađenosti 4,20 (planom propisan 1,50 do 4,20), spratnost objekta: Po+P+10 (Planom propisana Po+P+10, 11 nadzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

