



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: 05-332/24-10726/7
Podgorica, 05.03.2025. godine

„BRIS INVEST“ DOO

BAR

Dobra voda 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



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 glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-10726/7
Podgorica, 05.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Bris Invest“ Doo iz Bara, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Univerzal Rai“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.02.2025.godine u 22:59:25 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeni objekat, na lokaciji koju čini dio UP A5-UP5, zona blok 5, koje čini kat.parcele br.6277/1 i 6278/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Topolica IV” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podnosioca „Bris Invest“ Doo iz Bara, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Univerzal Rai“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.02.2025.godine u 22:59:25 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeni objekat, na lokaciji koju čini dio UP A5-UP5, zona blok 5, koje čini kat.parcele br.6277/1 i 6278/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Topolica IV” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) Opština Bar.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-10726/1 od 07.08.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Bris Invest“ Doo iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Univerzal Rai“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.08.2024.godine u 16:44:32 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeni objekat, na lokaciji koju čini dio UP A5-UP5, zona blok 5, koje čini kat.parcele br.6277/1 i 6278/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Topolica IV” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) 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 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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja od 20.09.2024.godine i predmetni planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Topolica IV“, poglavlje 4.6.Tabela planskih bilansa i kapaciteta, za predmetnu A5-UP5 čija je površina 3.191,37 m² neki od propisanih parametara su: iz=0,40, ii=1,50; BRGP= 4.787,06 m²; površine centralnih funkcija=957,41 m²; površina stanova=3.829,64 m² i broj stanova 26. Imajuću u vidu da se gradnja objekta planira na dijelu A5-UP5, koji se sastoji od kat. parcela br. 6277/1 i 6278/1 KO Novi Bar ukupne površine 1808 m², maksimalna BRGP je 2.712,00 m², dok se proporcionalnim proračunom dobijaju sljedeće površine: površine centralnih funkcija= 542,24 m²; površine stanova=2.169,6 m² i broj stanova 15.

Nadalje, planskim dokumentom propisano je da se definisani indeks izgrađenosti može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200 m². Primjenjujući prethodno za predmetnu lokaciju dio A5-UP5 konačno dobijamo maksimalnu BGRP od 3.254,00 m²; površine centralnih funkcija od cca 650.90 m², površine stanova 2.603,50 m² i broj stanova 18.

Na osnovu prethodnog činjeničnog stanja konstatovano je da objekat pemašujem dozvoljenu BRGP budući da je idejnim rješenjem projektovan objekat BRGP 4.192,85 m², a na lokaciji je moguće graditi objekta maksimalne BRGP od 3.254,00 m². Nadalje, objekat je projektovan isključivo kao stambeni što je u suprotnosti sa smjernicama imajući u vidu prethodnu konstataciju da objekat osim stanova treba imati i površine centralnih djelatnosti. Daljim uvidom, utvrđeno je da objekat ne zadovoljava smjernicu iz plana u pogledu projektovanog broja stanova. Prethodno smo naveli da je na predmetnoj lokaciji moguće projektovati 18 stanova, dok je predmetnim idejnim rješenjem projektovano 67

stanova. Nadalje, napominjemo da je trenutno na snazi Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023) te je sve stambene jedinice neophono projektovati u skladu sa istim.

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je na parteru predviđeno 9 parking mjesta. Iz bezbjednosnih razloga nije dozvoljeno postavljanje parking kojima se pristupa direktno sa ulice, već je potrebno predvidjeti jedan prilaz sa ulice ka svim parking mjestima za bezuslovno parkiranje unutar predmetne parcele. Osim navedenog, potrebno je obezbijediti neometan pješački prilaz predmetnoj lokaciji.

Preispitati pad rampe za pristup do garaže objekta budući da ista u jednom dijelu ima pad od 15 %. Prednje iz razloga što je članom 114 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG" br. 24/10) određeno da najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila za otvorene prave rampe i otvorene kružne rampe iznosi 12%. Ovim članom je propisano da parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog element te je ovo neophodno i primijeniti u idejnom rješenju. Nadalje, imajući u vidu da je veći broj parking mjesta u garaži predviđen putem hidraulične platforme potrebno je dostaviti njenu specifikaciju.

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja konstovano je da na graf. prilogu, Situacija-osnova prizemlja i Situacija-osnova krova, nije prikazan susjedni objekat koji se nalazi na prestalom dijelu predmetne A5-UP5. Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa udaljenjem od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva br. 05-332/24-10726/4 od 27.11.2024. godine- dokaz povratnica broj 05-332/24-10726/4 od 24.12.2024. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 27.12.2024. godine.

S' tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj: 05-332/24-10726/6 od 27.02.2025. godine. Uvidom u navedenu dopunu Idejnog rješenja utvrđeno je da nije postupljeno u kompletu po Obavještenju 05-332/24-10726/4 od 27.11.2025.godine imajući u vidu da nedostatak iz obavještenja: „Planskim dokumentom propisano je da se definisani indeks izgrađenosti može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200 m². Primjenjujući prethodno za predmetnu lokaciju dio A5-UP5 konačno dobijamo maksimalnu BGRP od 3.254,00 m²; površine centralnih funkcija od cca 650.90 m², površine stanova 2.603,50 m² i broj stanova 18... Nadalje, objekat je projektovan isključivo kao stambeni što je u suprotnosti sa smjernicama imajući u vidu prethodnu konstataciju da objekat osim stanova treba imati i površine centralnih djelatnosti. Daljim uvidom, utvrđeno je da objekat ne zadovoljava smjernicu iz plana u pogledu projektovanog broja stanova. Prethodno smo naveli da je na predmetnoj lokaciji moguće projektovati 18 stanova, dok je predmetnim idejnim rješenjem projektovano 67 stanova.”, nije zadovoljen.

Prednje jer je objekat po namjeni projektovan striktno kao stambeni sa 43 stambene jedinice i kompletnom korisnom površinom za stanovanje, dok se jasno u obavještenju, a shodno smjernicama iz plana, navodi da je objekat potrebno projektovati sa određenim stambenim površinama i površinama centralnih djelatnosti i sa maksimalnim brojem stanova od 18.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Bris Invest“ Doo iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Univerzal Rai“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.02.2025.godine u 22:59:25 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeni objekat, na lokaciji koju čini dio UP A5-UP5, zona blok 5, koje čini kat.parcele br.6277/1 i 6278/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Topolica IV” (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.39/13) Opština Bar.

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

