



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: 05-332/24-568/2
Podgorica, 31.05.2024. godine

„ RAFAELO 2019 „ D.O.O. PODGORICA

PODGORICA

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

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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: 05-332/24-568/2
Podgorica, 31.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87, st. 4.tač.1.ai.1. i 2., člana 237. 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) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu " RAFAELO 2019" D.O.O. Podgorica, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane D.O.O. "GEN CON GROUP" iz Ulcinja i ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:57:23 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata – lamela I-II, Apart Hotela sa 3* - lamela III-IV, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $8.398,60+34.600,9=42.999,50$ m², na dijelu urbanističke parcele U.P. B1-UP 2, u zoni B, u bloku 1, na kat. parcelama br.5851/1, br.5850/4, br.5850/5 sve K.O.Novi Bar i na dijelu urbanističke parcele br. U.P. B1-UP 3, u zoni B, u Bloku 1, na kat. parcelama br. 5851/4, br.5850/1, br.5850/2, br. 5850/3, br.5849/1 sve K.O. Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "RAFAELO 2019" D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane D.O.O. "GEN CON GROUP" Ulcinj i ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:57:23 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata – lamela I-II, Apart Hotela sa 3* - lamela III-IV, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $8.398,60+34.600,9=42.999,50$ m², na dijelu urbanističke parcele U.P. B1-UP 2, u zoni B, u Bloku 1, na kat. parcelama br.5851/1, br.5850/4, br.5850/5 i na dijelu urbanističke parcele br. U.P. B1-UP 3, u zoni B, u Bloku 1, na kat. parcelama br. 5851/4, br.5850/1, br.5850/2, br. 5850/3 i br.5849/1 sve K.O. Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,37(Planom propisan 0,45 uvećano za 20% 0,54), indeks izgrađenosti 3,98 (Planom propisan 3,50 uvećano za 20% 4,20), spratnosti objekata :Po+P+11 (Planom propisana spratnost objekta: Po+P+9 sa mogućnošću uvećanja za dvije etaže, tj. Po+P+11), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Aktom, br. 05-332/24-568/1 od 16.01.2024. godine, "RAFAELO 2019" D.O.O. Podgorica, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane "GEN CON GROUP" Ulcinj i ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:57:23 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata – lamela I-II, Apart Hotela sa 3* - lamela III-IV, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 8.398,60+34.600,9=42.999,50 m², na dijelu urbanističke parcele U.P. B1-UP 2, u zoni B, u bloku 1, na kat. parcelama br.5851/1, br.5850/4, br.5850/5 i na dijelu urbanističke parcele br. U.P. B1-UP 3, u zoni B, u bloku 1, na kat. parcelama br. 5851/4, br.5850/1, br.5850/2, br. 5850/3, br.5849/1 sve K.O. Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,37(Planom propisan 0,45 uvećano za 20% 0,54), indeks izgrađenosti 3,98 (Planom propisan 3,50 uvećano za 20% 4,20), spratnosti objekata :Po+P+11 (Planom propisana spratnost objekta: Po+P+9 sa mogućnošću uvećanja za dvije etaže, tj. Po+P+11), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Urbanističko – tehničke uslove, izdati od strane Ministarstva ekologije, postornog planiranja i urbanizma, Direktorat za planiranje i uređenje prostora, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, br. 084-332/22-680/1-7 od 10.03.2022. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za stanovanje velike gustine na UP B1- UP2 i B1- UP3 u Zoni " B " u Bloku1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Topolica IV " Opština Bar ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.39/13), Izjavu, izdatu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju D.O.O. "GEN CON GROUP" Ulcinj i ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:57:23 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata – lamela I-II, Apart Hotela sa 3* - lamela III-IV, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 8.398,60+34.600,9=42.999,50 m², na dijelu urbanističke parcele U.P. B1-UP 2, u zoni B, u bloku 1, na kat. parcelama br.5851/1, br.5850/4, br.5850/5 sve K.O.Novi Bar i na dijelu urbanističke parcele br. UP. B1-UP 3, u zoni B, u bloku 1, na kat. parcelama br. 5851/4, br.5850/1, br.5850/2, br. 5850/3, br.5849/1 sve K.O. Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" Opština Bar, u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u smislu urbanističko-tehničkih uslova, izdatih od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova , br. 08-332/23-1193/6 od 22.03.2023. godine kao i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i ostvareni osnovni urbanistički parametri, a dat je i tabelarni prikaz istih; List nepokretnosti 2216 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar u kojem je utvrđena susvojina Marković Nikice i Sonje na kat. parcelama, br. 5851/1 i 5851/4 sve K.O.Novi Bar, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju, UZZ BR. 1664/2022 od 17.11.2022. godine, zaključen između Đurović Dragana i Dušana, kao suinvestitora A i B; Marković Sonje i Nikice, kao suinvestitora C i D; Knežević Srečka kao suinvestitora E i " Rafaela 2019 " D.O.O.Podgorica; List nepokretnosti 4271 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar u kojem je utvrđena susvojina Djurović Dragana i Dušana i Knežević Srečka na kat. parcelama, br. 5850/1 i 5850/4 sve K.O.Novi Bar, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju, UZZ BR. 1664/2022 od 17.11.2022. godine, zaključen između Đurović Dragana i Dušana, kao suinvestitora A i B; Marković Sonje i Nikice, kao suinvestitora C i D; List nepokretnosti 4272 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar u kojem je utvrđena

svojina Knežević Srečka na kat. parcelama Djurović Dragana, br. 5850/3 i 5850/5 sve K.O.Novi Bar, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju, UZZ BR. 1664/2022 od 17.11.2022. godine, zaključen između Đurović Dragana i Dušana, kao suinvestitora A i B; Marković Sonje i Nikice, kao suinvestitora C i D; Knežević Srečka kao suinvestitora E i " Rafaela 2019 " D.O.O.Podgorica; List nepokretnosti 2353 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar u kojem je utvrđena susvojina Đurović Dragana i Dušana na kat. parcelama, br. 5850/2 K.O.Novi Bar, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju, UZZ BR. 1664/2022 od 17.11.2022. godine, zaključen između Đurović Dragana i Dušana, kao suinvestitora A i B; Marković Sonje i Nikice, kao suinvestitora C i D; Knežević Srečka kao suinvestitora E i " Rafaela 2019 " D.O.O.Podgorica; List nepokretnosti 1142 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar u kojem je utvrđena svojina Duraković Munirke na kat. parceli br. 5849/1 K.O.Novi Bar sa unijetom zabilježbom Ugovora o prenosu prava gradnje, UZZ BR.478/2023 od 19.07.2023. godine, zaključenog između Duraković Munirke kao prenosioca i " Rafaelo 2019 " D.O.O.Podgorica kao sticaoca i Dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

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 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 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 237.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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 urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane D.O.O. "GEN CON GROUP " D.O.O. i ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:57:23 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata – lamela I-II, Apart Hotela sa

3* - lamela III-IV, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 8.398,60+34.600,9=42.999,50 m², na dijelu urbanističke parcele U.P. B1-UP 2, u zoni B, u Bloku 1, na kat. parcelama br.5851/1, br.5850/4, br.5850/5 i na dijelu urbanističke parcele br. U.P. B1-UP 3, u zoni B, u Bloku 1, na kat. parcelama br. 5851/4, br.5850/1, br.5850/2, br. 5850/3 i br.5849/1 sve K.O. Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.39/13), urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,37(Planom propisan 0,45 uvećano za 20% 0,54), indeks izgrađenosti 3,98 (Planom propisan 3,50 uvećano za 20% 4,20), spratnosti objekata :Po+P+11 (Planom propisana spratnost objekta: Po+P+9 sa mogućnošću uvećanja za dvije etaže, tj. Po+P+11), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime uvidom u Detaljni urbanistički plan "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. Preparacija, 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 smjericama utvrđenim planskim dokumentom. Planskim dokumentom se preporučuje urbanistička komasacija, tj. ukupnjavanje 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 nisu 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. Podrumaska 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.

Predmetnu lokaciju čine djelovi urbanističkih parcela i u skladu je sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20 i 086/22). 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.

Takođe, shodno članu 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Za predmetne urbanističke parcele planskim dokumentom su planirani sledeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,45 uvećano za 20% (0,54), indeks izgrađenosti 3,50 uvećano za 20% (4,20), spratnost objekata Po+P+9 sa mogućnošću uvećanja za dvije etaže, tj. Po+P+11.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju: Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični 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 obavezu 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.

U spisima predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava, izdata od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju D.O.O. "GEN CON GROUP" Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:57:23 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata – lamela I-II, Apart Hotela sa 3* - lamela III-IV, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 8.398,60+34.600,9=42.999,50 m², na dijelu urbanističke parcele U.P. B1-UP 2, u zoni B, u bloku 1, na kat. parcelama br.5851/1, br.5850/4, br.5850/5 i na dijelu urbanističke parcele br. U.P. B1-UP 3, u zoni B, u bloku 1, na kat. parcelama br. 5851/4, br.5850/1, br.5850/2, br. 5850/3, br.5849/1 sve K.O. Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" Opština Bar, u kojoj je utvrđeno da je idejno rešenje urađeno u smislu urbanističko-tehničkih uslova, izdatih od strane Direktorata za planiranje prostora i onformacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, br. 08-332/23-1193/6 od 22.03.2023. godine kao i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i ostvareni osnovni urbanistički parametri, a dat je i tabelarni prikaz istih.

Uvidom u List nepokretnosti 2216 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar, utvrđena je susvojina Marković Nikice i Sonje na kat. parcelama, br. 5851/1 i 5851/4 sve K.O.Novi Bar, sa unijetom zabilježbom u koloni " G " navedenih Listova nepokretnosti, Ugovora o zajedničkom građenju, UZZ BR. 1664/2022 od 17.11.2022. godine, zaključen između Đurović Dragana i Dušana, kao suinvestitora A i B; Marković Sonje i Nikice, kao suinvestitora C i D; Knežević Srečka kao suinvestitora E i " Rafaela 2019 " D.O.O.Podgorica.Uvidom u List nepokretnosti 4271 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar, utvrđena je susvojina Djurović Dragana i Dušana i Knežević Srečka na kat. parcelama, br. 5850/1 i 5850/4 sve K.O.Novi Bar, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju, UZZ BR. 1664/2022 od 17.11.2022. godine, zaključen između Đurović Dragana i Dušana, kao suinvestitora A i B; Marković Sonje i Nikice, kao suinvestitora C i D. Uvidom u List nepokretnosti 4272 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar u kojem je utvrđena svojina Knežević Srečka na kat. parcelama Djurović Dragana, br. 5850/3 i 5850/5 sve K.O.Novi Bar, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju, UZZ BR. 1664/2022 od 17.11.2022. godine,


zaključen između Đurović Dragana i Dušana, kao suinvestitora A i B; Marković Sonje i Nikice, kao suinvestitora C i D; Knežević Srečka kao suinvestitora E i " Rafaela 2019 " D.O.O.Podgorica;. Uvidom u List nepokretnosti 2353 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar, utvrđena je susvojina Đurović Dragana i Dušana na kat. parcelama, br. 5850/2 K.O.Novi Bar, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju, UZZ BR. 1664/2022 od 17.11.2022. godine, zaključen između Đurović Dragana i Dušana, kao suinvestitora A i B; Marković Sonje i Nikice, kao suinvestitora C i D; Knežević Srečka kao suinvestitora E i " Rafaela 2019 " D.O.O.Podgorica. Uvidom u List nepokretnosti 1142 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar u kojem je utvrđena svojina Duraković Munirke na kat. parceli br. 5849/1 K.O.Novi Bar sa unijetom zabilježbom Ugovora o prenosu prava gradnje, UZZ BR.478/2023 od 19.07.2023. godine, zaključenog između Duraković Munirke kao prenosioca i " Rafaelo 2019 " D.O.O.Podgorica kao sticaoca. U zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju, UZZ BR. 1664/2022 od 17.11.2022 godine, kroz katastar nepokretnosti, zaključen između Đurović Dragana i Dušana, kao suinvestitora A i B; Marković Sonje i Nikice, kao suinvestitora C i D; Knežević Srečka kao suinvestitora E i " Rafaela 2019 " D.O.O.Podgorica, na predmetnoj lokaciji utvrđena je saglasnost suinvestitora : Đurović Dragana i Dušana, kao suinvestitora A i B; Marković Sonje i Nikice, kao suinvestitora C i D; Knežević Srečka kao suinvestitora E i " Rafaelo 2019 " D.O.O.Podgorica, kao suinvestitora II , da građevinska dozvola kao i Prijava građenja treba da glasi na Suinvestitora II - Rafaelo 2019 " D.O.O.Podgorica, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora – podnosioca predmetnog zahtjeva, 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 u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. a u vezi člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru "RAFAELO 2019" D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane D.O.O. "GEN CON GROUP " D.O.O. i ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:57:23 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata – lamela I-II, Apart Hotela sa 3* - lamela III-IV, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $8.398,60+34.600,9=42.999,50$ m², na dijelu urbanističke parcele U.P. B1-UP 2, u zoni B, u Bloku 1, na kat. parcelama br.5851/1, br.5850/4, br.5850/5 i na dijelu urbanističke parcele br. U.P. B1-UP 3, u zoni B, u Bloku 1, na kat. parcelama br. 5851/4, br.5850/1, br.5850/2, br. 5850/3 i br.5849/1 sve K.O. Novi Bar u Opštini Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,37(Planom propisan 0,45 uvećano za 20% 0,54), indeks izgrađenosti 3,98 (Planom propisan 3,50 uvećano za 20% 4,20), spratnosti objekata :Po+P+11 (Planom propisana spratnost objekta: Po+P+9 sa mogućnošću uvećanja za dvije etaže, tj. Po+P+11), 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:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavićević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

