



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-4661/4  
Podgorica, 03.07.2023. godine

**LUKA BAR AD**

**BAR**

Obala 13 jula br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.07.03 13:15:19 +02'00'



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-4661/4  
Podgorica, 03.07.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2, člana 98 stav 5 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca se LUKA BAR AD iz Bara, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „RMA INŽENJERING“ Doo Nikšić ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.06.2023. godine u 10:46:32 + 02'00' za izgradnju skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje-fazna gradnja na LZ 123 (koju čine djelovi kat.parcela br.6490 i 6489 KO Novi Bar) i LZ 124 (koju čine djelovi kat.parcela broj 6490 i 6507/2 KO Novi Bar), u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore- Detaljna razrada lokacija prva faza privredne zone Bar („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

**Mijenja se** rješenje br.09-7402/6 od 21.11.2022. godine, daje se saglasnost LUKA BAR AD iz Bara, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „RMA INŽENJERING“ Doo Nikšić ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.06.2023. godine u 10:46:32 + 02'00' za izgradnju skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje-fazna gradnja na LZ 123 (koju čine djelovi kat.parcela br.6490 i 6489 KO Novi Bar) i LZ 124 (koju čine djelovi kat.parcela broj 6490 i 6507/2 KO Novi Bar), u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore- Detaljna razrada lokacija prva faza privredne zone Bar („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 8.720,60 m<sup>2</sup> (planom dato 56.479,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,39 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,39 (planom dato 2,50), spratnost objekata VP (planom dato P do P+4).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/22-4661/1 od 06.06.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se LUKA BAR AD iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „RMA INŽENJERING“ Doo Nikšić ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.06.2023. godine u 10:46:32 + 02'00' za izgradnju skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje-fazna gradnja na LZ 123 (koju čine djelovi kat.parcela br.6490 i 6489 KO Novi Bar) i LZ 124

(koju čine djelovi kat.parcela broj 6490 i 6507/2 KO Novi Bar), u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore- Detaljna razrada lokacija prva faza privredne zone Bar ("Službeni list Crne Gore" broj 56/18), 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 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, 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 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-2157/9-2021 izdate 14.02.2022.godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora- Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.2349 KO Novi Bar-Izvod broj 102-919-27257/2022 od 01.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Bar za kat.parcele br. 6489, 6490 i 6507/2 sve KO Novi Bar; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Ugovor o korišćenju morskog dobra broj 0210-70/3 od 15.01.2008.godine; Aneks I Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0201-2667 od 27.07.2011.godine; Aneks IV Ugovora o korišćenju morskog dobra od 09.05.2019.godine i Izmijenjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta PPPNOP – DRL „Prva faza privredne zone Bar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 56/18), Opština Bar, na UP LZ123 i UP LZ124, na djelovima katastarskih parcela br. 6490, 6489 i 6507/2 K.O. Novi Bar, planirana je namjena površine za industriju i proizvodnju u okviru lučkog kompleksa.

Prema grafičkom prilogu br. 4 Funkcijske organizacija LZ 123 i LZ 124 su u okviru terminala za robu široke potrošnje.

Urbanistički parametri predviđaju da se koeficijent zauzetosti zemljišta (zemljište pod objektom/objektima) određuje za privrednu zonu u cjelini na maksimalno 0,5 od površine parcele. Spratnost objekata može biti od P do P+4 (pet etaža) tj. do granice koja ne zahtjeva liftove za vertikalni transport ljudi, a odnosi se samo na objekte koji služe namjenama kod kojih je moguće organizovati osnovnu funkciju objekata u više etaža. Koeficijent izgrađenosti (odnos površine parcele i bruto površine svih izgrađenih etaža) može biti najviše do 2,5. Građevinske linije objekata se određuju paralelno i/ili upravno na regulacione linije. Građevinske linije za objekte koji se grade na urbanističkoj parceli određuju se paralelno na najmanje 5 (pet) metara od regulacione linije prema saobraćajnici i prema granici sa dodirnim urbanističkim parcelama. U zoni raskrsnica, građevinske linije se postavljaju upravno na najmanje 10 (deset) metara od tangentnih tačaka radijusa spoljnih krivina saobraćajnica u raskrsnici.

Terminal za robu široke potrošnje zauzima površinu od 32,27 ha i lociran je na Gat 2 i zaleđu Gata 2, između Ro-Ro terminala, sistema za održavanje i servisiranje, terminala za komadne robe i ulice III-III. Obuhvata zatvorena, otvorena i specijalizovana skladišta i namijenjen je za skladištenje i čuvanje robe široke potrošnje: prehrambenih proizvoda, ribe, južnog voća, povrća, akcizne robe i sl. U dijelu skladišnih objekata moguće je organizovati i programe prerade i dorade koji se odnose na djelatnosti u Slobodnoj zoni. Funkcije terminala su prijem, otprema, utovar i istovar transportnih sredstava; uskladištenje i držanje zaliha; pakovanje, prepakivanje; markiranje i obilježavanje; sortiranje i komisioniranje; formiranje tovarnih jedinica; uzimanje uzorka i kontrola robe; programi prerade i dorade koji se odnose na djelatnosti u Slobodnoj zoni.

Uslovi za izgradnju i uređenje prostora predviđaju da vlasnici ili korisnici parcele moraju sve svoje proizvodne, skladišne i druge potrebe da zadovolje isključivo na svojoj parceli, podrazumevajući pri tome i privredna vozila i putnička vozila zaposlenih 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; grupisanje kapaciteta unutar određene namjene površina vrši se po principu kompatibilnosti, tj. podrazumeva se da se aktivnosti na susednim ili bliskim parcelama međusobno ne ugrožavaju bukom, vibracijama, emisijama i na druge moguće načine, podrazumevajući tu i opasnost od požara i eksplozije; poželjno je da objekti koji se grade za proizvodne i druge svrhe unutar iste namjene površina, budu tipizovani po veličini, rasponima, materijalu, boji i drugim karakteristikama. Poželjno je da objekti najmanjih površina budu ne samo montažni, nego i demontažni, kako bi se za slučaj potrebe mogli premeštati. Visina ograda se određuje na maksimalno 3,0 m. Ograde treba da su transparentne i poželjno je da su unificirane, u cjelini ili u pojedinačnim ulicama u zoni.

Ovakvo rješenje ima za cilj što je moguće veću fleksibilnost prema konkretnom budućem investicionom zahtjevu kojim se obavezno iskazuju bliže prostorne i tehničko-tehnološke potrebe investitora u dijelu izvođenja promjena u prostoru neophodnih za realizaciju odgovarajućeg investicionog programa. Ovakav pristup podrazumijeva da se u postupku sprovođenja Detaljne razrade konačna urbanistička, odnosno građevinska parcela određuje prema investicionom zahtjevu, a ne da se investicioni zahtjev prilagođava unaprijed zadatoj urbanističkoj parceli. Svi ostali uslovi, posebno koeficijent zauzetosti parcele, utvrđuju se na konačno određenu urbanističku parcelu kao cjelinu. To znači da se ne mogu utvrđivati urbanističko-tehnički uslovi izvođenjem zbira u slučaju kada više modula urbanističke parcele formira jednu građevinsku parcelu, odnosno

izvođenjem količnika u slučaju kada više građevinskih parcela formira jedan modul urbanističke parcele.

Osnov za utvrđivanje konačne urbanističke, odnosno građevinske parcele je urbanistička obrada lokacije. Urbanistička obrada lokacije je stručno-tehnički dokument koji sadrži elemente urbanističkog projekta i elemente programa uređivanja građevinskog zemljišta. Transformacija prostora Detaljne razrade podrazumijeva najprije novu saobraćajnu matricu i u vezi s tim formiranje blokova između obodnih saobraćajnica. Svi blokovi su numerisani, a njihova veličina proističe iz strukture saobraćajne matrice. Osnovna funkcija blokova određena je Detaljnom razradom namjene površina. Površine koje zatvaraju regulacione linije su blokovi parcela, a konačan broj parcela će se dobiti daljim sukcesivnim projektovanjem i izgradnjom.

Formirani urbanistički blokovi podeljeni su na parcele različitih veličina. Svaka parcela ima direktan prilaz sa ulice, a parcelacija je postavljena tako da se parcele mogu spajati prema karakteru aktivnosti i potrebama investitora. Prema odredbama Detaljne razrade, sve parcele treba da budu opremljene potrebnim infrastrukturama ili da imaju mogućnost za priključenje na funkcionalno potrebne infrastrukturne sisteme.

Svaki upravni, proizvodni i skladišni objekat u granicama Detaljne razrade, a naročito objekti na većim parcelama, treba da razviju zelenilo u granicama raspoloživog zemljišta i u skladu sa osnovnom namjenom zemljišta.

Na predmetnoj lokaciji planirana je izgradnja skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje lučkog kompleksa. Namjena objekta je univerzalno zatvoreno podno lučko skladište kojeg čine dvije nezavisne cjeline, čija će se gradnja odvijati u fazama. Postojeći betonski plato izvan gabarita objekta se zadržava sa prilagođavanjem planirane nivelacije objekta. Prilaz kompleksu veže se na postojeće saobraćajnice. Planirana su dva priključka sa ulazom na plato - parking prostor i manipulativnu zonu oko objekta.

Objekat je pravougaone forme, spratnosti visoko prizemlje (VP). Osim skladišta, u objektu je predviđena izgradnja pratećih prostorija za osoblje. Osnovnu konstrukciju objekta čine armirano-betonski temelji samci, prefabrikovani armirano betonski stubovi i čelični rešetkasti krovni nosači, uobičajenih dimenzija za tu visinu i raspone objekata.

U fazi izrade glavnog projekta došlo do djelimične izmjene usvojenog idejnog rješenja na koje je dobijena saglasnost, u dijelu oblika i konstrukcije krova. U skladu sa sugestijom revidenta, projektant je previdio čeličnu krovnu konstrukciju, tako da umjesto krova sa jednom centralnom uvalom dao rješenje sa klasičnim dvovodnim blagim krovom, što je primijenjeno na sva do sada izgrađena lučka skladišta. Uvođenjem čelične krovne konstrukcije težina konstrukcije krova je višestruko smanjena u odnosu na prethodno armiranobetonsku konstrukciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje - fazna gradnja, projektovano od strane „RMA INŽENJERING“ d.o.o. Nikšić, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 8.720,60 m<sup>2</sup> (planom dato 56.479,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,39 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,39 (planom dato 2,50), spratnost objekata VP (planom dato P do P+4).

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu su dati u izvodu iz DUP-a, gdje

je planirana saobraćajnica koja je dio kat.parcele 6491 KO Novi Bar koja se nalazi sa istočne strane parcele na kojima je planirana gradnja.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike izmijenjenog idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 05.06.2023. 10:46:32 +02'00', za izgradnju skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje – fazna gradnja na UP LZ123 i UP LZ124, na djelovima katastarskih parcela br. 6490, 6489 i 6507/2 K.O. Novi Bar, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta PPPNOP - DRL „Prva faza Privredne zone Bar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 56/18), Opština Bar.

Uvidom List nepokretnosti br.2349 KO Novi Bar-Izvod broj 102-919-27257/2022 od 01.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Bar, utvrđeno je da su kat.parcele br. 6489, 6490 i 6507/2 sve KO Novi Bar u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Uvidom u Aneks IV Ugovora o korišćenju morskog dobra br.237 od 15.01.2008.godine, zaključen dana 09.05.2019.godine, u članu 2 je konstatovano da "Luka Bar ima pravo da nastavi sa korišćenjem lučkog područja i infrastrukture i pravo obavljanja lučke djelatnosti do 31.12.2037.godine".

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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti LUKA BAR AD iz Bara, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „RMA INŽENJERING“ Doo Nikšić ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 05.06.2023. godine u 10:46:32 + 02'00' za izgradnju skladišnog objekta u okviru terminala za robu široke potrošnje-fazna gradnja na LZ 123 (koju čine djelovi kat.parcela br.6490 i 6489 KO Novi Bar) i LZ 124 (koju čine djelovi kat.parcela broj 6490 i 6507/2 KO Novi Bar), u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore- Detaljna razrada lokacija prva faza privredne zone Bar ("Službeni list Crne Gore" 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, 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**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije  
prostornog planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.07.03 13:14:11 +02'00'