



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: 01-1176/3
Podgorica, 02.09.2021.godine

„ 2 DECEMBAR „ D.O.O.

BAR

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

Obradili:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

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

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

VLADA CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-1176/3
Podgorica, 02.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1-6 i st. 6. i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19.), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ 2 DECEMBAR „ D.O.O.Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta, namjene; turističko stanovanje – stanovanje sa poslovanjem, BRGP=2.484,00 m² – 6.210,00 m² na lokaciji koju čine urbanističke parcele: UP 18, UP 19, UP 20 i UP 21 u zoni „I“ a koje čine katastarske parcele broj 3996/1, 3996/3, 3996/4, 3996/5, 2996/6, 3997/1, 3997/2, 3997/4, 3998/1, 3999/1 i 3993/3 sve K.O. Novi Bar, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Iliino“ („Službeni list Crne Gore“ broj 32/09) Opština Bar, donosi se:

R J E Š E N J E

DAJE SE „ 2 DECEMBAR „ D.O.O.Bar, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta, namjene; turističko stanovanje – stanovanje sa poslovanjem, BRGP=2.484,00 m² – 6.210,00 m² na lokaciji koju čine urbanističke parcele: UP 18, UP 19, UP 20 i UP 21 u zoni „I“ a koje čine katastarske parcele broj 3996/1, 3996/3, 3996/4, 3996/5, 2996/6, 3997/1, 3997/2, 3997/4, 3998/1, 3999/1 i 3993/3 K.O. Novi Bar, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Iliino“ („Službeni list Crne Gore“ broj 32/09) sa urbanističkim parametrima :Indeks zauzetosti 0.4 – 0.75; Indeks izgrađenosti 1.0 – 2.5, spratnost odnosno visina objekata 6 nadzemnih etaža i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. 09-1176/1 od 25.06.2021.godine, „ 2 DECEMBAR „ D.O.O.Bar, obratilo se ovom ministarstvu – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta – Glavni Državni arhitekta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta, namjene; turističko stanovanje – stanovanje sa poslovanjem, BRGP=2.484,00 m² – 6.210,00 m² na lokaciji koju čine urbanističke parcele: UP 18, UP 19, UP 20 i UP 21 u zoni „I“ a koje čine katastarske parcele broj 3996/1, 3996/3, 3996/4, 3996/5, 2996/6, 3997/1, 3997/2, 3997/4, 3998/1, 3999/1 i 3993/3 sve K.O. Novi Bar, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Iliino“ („Službeni list Crne Gore“ broj 32/09), Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo dostavilo je ovom ministarstvu- Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, sledeće dokaze:

Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije, izdat od strane Opštine Bar – Sekretarijat za uređenje prostora, br. 07-014/21-216/3 od 13.05.2021.godine; Ugovor o zajedničkom građenju, ovjeren od strane Notara Škopelje Zorana, UZZ. Br. 292/2021; Ugovor o kupoprodaji, zaključen između Đuranović Dragana, Djuranović Predraga, Đuranović Veljka, Đuranović Velimira i Đuranović Spomenke,, ovjeren od strane Škopelje

Zorana, UZZBR. 291/2021; List nepokretnosti 3329- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 102-919-16414/2021 od 31.08.2021.godine za kat. parcele 3997/1, 3997/2, 3997/4, 3998/1, 3999/1, 3999/2, 3999/3 sve K.O.Novi Bar; List nepokretnosti 535 –prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu za kat. parcele, br. 3996/1, 3996/3, 3996/4, 3996/5, 3996/6 sve K.O.Novi Bar ; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenju digitalnoj formi; Izjavu da su ispoštovani parametri zadati urbanističko-tehničkim uslovima, data od strane Centra za projektovanje – D.O.O.Bar i Identifikaciju Lokacije planiranih objekata i obezbijeđenog kolskog prilaza na UP 20 i na dijelu urbanističke parcele UP 18 , UP 19 i na UP 21 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino „ date od strane „Ekvidistanca „ D.O.O.Bar, br. 193/21 od 29.07.2021.godine.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u predmetni planski dokument Detaljni urbanistički plan „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“, br. 32/09) utvrđena je namjena parcele odnosno lokacije turističko stanovanje – stanovanje sa poslovanjem: Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i sl.).

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata:

- Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 3.5 m, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje. Ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama) ova udaljenost se može smanjiti na jednu osminu visine objekta, ali ne može biti manja od 2 m. Izuzetno ova udaljenost može biti 1.5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama. Na ovaj način se obezbjeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja.
- Međusobna udaljenost objekata koji se grade u prekinutom nizu iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta, osim slobodnostojećih višespratnica. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama). Ova

- udaljenost ne može biti manja od 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvjetljenje. Pored navedenih uslova višespratni slobodnostojeći stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenim odobrenjem (saglasnošću).
 - U okviru turističkog stanovanja moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu.
 - Optimalna veličina parcela namijenjenih za izgradnju novih objekata za zonu turističkog stanovanja je min 400 m².
 - Kod izdavanja urbanističko-tehničkih uslova osnovni pristup je da jedna, više ili dio katastarskih parcela čini urbanističku parcelu namijenjenu izgradnji objekata pod uslovom da ima obezbijeđen kolski pristup sa javne saobraćajnice.
 - Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Ii) i indeksom zauzetosti (Iz) urbanističke parcele.
 - Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za ovu namjenu se definišu u rasponu Ii=1.0-2.5, a Iz=0.4-0.7.
 - U prizemlju svih objekata namijenjenih stanovanju sa djelatnostima mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtijevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku.
 - S obzirom na lokaciju predmetnog prostora, u okviru stambenih objekata mogu se organizovati prostori namijenjeni turističkom smještaju u domaćoj radinosti.
 - Princip uređenja zelenila u okviru urbanističkih parcela namijenjenih stambenoj izgradnji je dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;
 - Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne i minimalne vrijednosti.

Urbanistički parametri za predmetnu lokaciju, urbanističke parcele UP 18, UP 19, UP 20 i UP 21 u zoni „I“ koje čine katastarske parcele broj 3996/1, 3996/3, 3996/4, 3996/5, 2996/6, 3997/1, 3997/2, 3997/4, 3998/1, 3999/1 i 3993/3 K.O. Novi Bar, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ broj 32/09) su sledeći:

Bruto razvijena građevinska površina BRGP=2.484,00 m² – 6.210,00 m²; Indeks zauzetosti 0.4 – 0.75; Indeks izgrađenosti 1.0 – 2.5, spratnost odnosno visina objekata 6 nadzemnih etaža.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja propisano je da 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.

- Krovovi – preporučuje se izgradnja kosih krovova blagog nagiba (približno 15°), dvovodnih ili razuđenih.

- Fasade – Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima.

Uvidom u Izjavu odgovornog inženjera – projektanta „INTESA GROUP „ D.O.O.Bijelo Polje, utvrđeno je da je dat tehnički opis sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i prema propisima i smjernicama koje direktno utiču na oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u Izjavu projektanta „ Centar za projektovanje „ D.O.O.Bar, utvrđeno je da su ispoštovani parametri zadati urbanističko-tehničkim uslovima, prema Elaboratu parcelacije urađenog prema planskom dokumentu, urađenog od strane „ Ekvidistanca „ D.O.O.Bar, gdje su parametri umanjeni za nedostajući dio urbanističke parcele. Priključak lokacije na javnu saobraćajnicu planiran je preko kat. parcela: 3996/2 3998/2, 3997/3, 3995/2 i 3991 K.O.Novi Bar koji predstavljaju dio saobraćajnice – Ulica 7 prema Detaljnom urbanističkom planu „ Ilino „ Opština Bar.

Shodno članu 10 stav 1. tačka 10. Zakona o državnoj imovini („ Službeni list Crne Gore „ br. 21/09, 40/11), utvrđeno je da su dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa (putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski parkovi i drugo).

Uvidom u List nepokretnosti 3329- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 102-919-16414/2021 od 31.08.2021.godine za kat. parcele 3997/1, 3997/2, 3997/4, 3998/1, 3999/1, 3999/2, 3999/3 sve K.O.Novi Bar i uvidom u List nepokretnosti 535 –prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu za kat. parcele, br. 3996/1, 3996/3, 3996/4, 3996/5, 3996/6 sve K.O.Novi Bar, utvrđeno je pravo susvojinine za sledeća fizička lica: Djuranović Dragana, Djelić Milanka, Djuranović Predrag, Djuranović Veljko, Djuranović Vladimir, Marković Zorka, Djuranović Nikola i Djuranović Spomenka. Uvidom u Podacima o teretima i ograničenjima - kolona „ G „ citiranih Listova nepokretnosti, utvrđena je zabilježba Ugovora o zajedničkom građenju, ovjeren od strane Notara Škopelje Zorana, UZZ. Br. 292/2021 i Ugovora o kupoprodaji, zaključen između Đuranović Dragana, Djuranović Predraga, Đuranović Veljka, Đuranović Velimira i Đuranović Spomenke., ovjeren od strane Škopelje Zorana, UZZBR. 291/2021, gdje je u članu 8. Ugovora o zajedničkom građenju, utvrđeno da se zaključivanjem ovog Ugovora, ugovorne strane neopozivo odobravaju i zahtijevaju da se na osnovu ovog ugovora, bez njihovog daljeg pitanja i odobrenja, izda građevinska dozvola (Prijava gradnje), koja će glasiti na ime investitora „ 2 Decembar „ D.O.O.Bar. Time su se, po ocjeni Glavnog Državnog arhitekta, stekli uslovi za primjenu člana 91 st. 1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je utvrđeno da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije, propisane ovim zakonom, a koju čine, 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.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za primjenu člana 87.stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i „ 2 DECEMBAR „ D.O.O.Bar, izda saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta, namjene; turističko stanovanje – stanovanje sa poslovanjem, BRGP=2.484,00 m² – 6.210,00 m² na lokaciji koju čine urbanističke parcele: UP 18, UP 19, UP 20 i UP 21 u zoni „I“ a koje čine katastarske parcele broj 3996/1, 3996/3, 3996/4, 3996/5, 2996/6, 3997/1, 3997/2, 3997/4, 3998/1, 3999/1 i 3993/3 K.O. Novi Bar, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ broj 32/09), Opština Bar, sa urbanističkim

parametrima :Indeks zauzetosti 0.4 – 0.75; Indeks izgrađenosti 1.0 – 2.5, spratnost odnosno visina objekata 6 nadzemnih etaža i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, odlučno 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.

Obrađivači:
Pavičević Nataša, dipl.pravnik



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

