



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/22-947/2
Podgorica, 15.03.2022. godine

“MNE PROPERTY INVEST” D.O.O. BAR

BAR
“Donja Tomba” bb

U prilogu akta dostavljamo vam rješenje broj i datum gornji.

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić



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

Broj: 09-332/22-947/2
Podgorica, 15.03.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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, 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 “MNE PROPERTY INVEST” d.o.o. iz Bara, za izgradnju objekta (zgrade) kolektivnog stanovanja velike gustine sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, projektovanog od strane „ING INVEST“ d.o.o. iz Danilovgrada, na urbanističkim parcelama: dio UP17, UP18, UP19 i UP20, na katastarskim parcelama broj 4781/1, 4782/6, 4782/1, 4782/2, 4782/8, 4813/2, 4814/2 i 4782/3 KO Novi Bar, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ILINO”, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost “MNE PROPERTY INVEST” d.o.o. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta (zgrade) kolektivnog stanovanja velike gustine sa mješovitom namjenom centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 16.246,78 m², projektovanog od strane „ING INVEST“ d.o.o. iz Danilovgrada, na urbanističkim parcelama: dio UP17, UP18, UP19 i UP20, na katastarskim parcelama broj 4781/1, 4782/6, 4782/1, 4782/2, 4782/8, 4813/2, 4814/2 i 4782/3 KO Novi Bar, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ILINO”, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisan 0,75), indeksa izgrađenosti 4,12 (planom propisan 4,20), spratnosti objekta Po+P+10 (planom propisana Po+P+10 –11 nadzemnih etaža) i odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-947/1 od 17.02.2022. godine, Glavnom državnom arhitekti obratio se d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta (zgrade) kolektivnog stanovanja velike gustine sa mješovitom namjenom centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 16.246,78 m², projektovanog od strane „ING INVEST“ d.o.o. iz Danilovgrada, na urbanističkim parcelama: dio UP17, UP18, UP19 i UP20, na katastarskim parcelama broj 4781/1, 4782/6, 4782/1, 4782/2, 4782/8, 4813/2, 4814/2 i 4782/3 KO Novi Bar, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ILINO”, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/09, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-352/19-188 od 04.04.2019. godine izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; Urbanističko-tehničke uslove broj 084-1663/12 od 26.11.2021. godine koji su izdati od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora ovoga Ministarstva; Izjavu projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima i saobraćajnom priključku od 02.02.2022. godine; Elaborat parcelacije sa tehničkim izvještajem i izjavom izrađenim od strane „PLAN-NET“ d.o.o. iz Bara, koji je ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu pod br. 956-3-26/2022 od 14.02.2022. godine, o identifikaciji lokacije planiranog objekta; Listove nepokretnosti: LN br. 4702 – prepis, br. 102-919-2652/2022 od 10.02.2022. godine za katastarske parcele br. 4782/1 i 4782/2, na ime; LN br. 4716 – prepis br. 102-919-2651/2022 od 10.02.2022. godine za katastarsku parcelu br. 4781; LN br. 4695 – prepis br. 102-919-2651/2022 od 10.02.2022. godine, za katastarske parcele br. 4813/2 i 4814/2, sve na ime „MNE PROPERTY INVEST“ d.o.o. iz Bara u obimu prava svojina 1/1, i idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnih objekata.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, 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 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.

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.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom „ILINO“, propisane su između ostalog 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%; Kiz i Si kao i spratnost objekata centralnih funkcija mogu biti i veći od propisanih ali na osnovu uslova utvrđenih urbanističkim projektom pribavljenim putem konkursa. Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne i minimalne vrijednosti.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta (zgrade) kolektivnog

stanovanja velike gustine sa mješovitom namjenom centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 16.246,78 m², projektovanog od strane „ING INVEST“ d.o.o. iz Danilovgrada, na urbanističkim parcelama: dio UP17, UP18, UP19 i UP20, na katastarskim parcelama broj 4781/1, 4782/6, 4782/1, 4782/2, 4782/8, 4813/2, 4814/2 i 4782/3 KO Novi Bar, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ILINO”, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/09), izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisan 0,75), indeksa izgrađenosti 4,12 (planom propisan 2420), spratnosti objekta Po+P+10 (planom propisana Po+P+10 –11 nadzemnih etaža) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je priložena sledeća dokumentacija: Urbanističko-tehnički uslovi broj: 07-352/19-188 od 04.04.2019. godine izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar i Urbanističko-tehnički uslovi broj 084-1663/12 od 26.11.2021. godine koji su izdati od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora ovoga Ministarstva za izgradnju predmetnog objekta; Izjava projektanta, da je idejno rješenje izrađeno u skladu planiranim osnovnim urbanističkim parametrima propisani u planskim dokumentom - sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih parametara: indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisan 0,75), indeksa izgrađenosti 4,12 (planom propisan 2420), spratnosti objekta Po+P+10 (planom propisana Po+P+10 –11 nadzemnih etaža) i odnosom prema građevinskoj liniji (u izjavi projektanta je konstatovano da je obezbijeđen saobraćajni pristup objektu sa planom predviđene ulice); Elaborat parcelacije sa tehničkim izvještajem i izjavom izrađenim od strane „PLAN-NET“ d.o.o. iz Bara, koji je ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu pod br. 956-3-26/2022 od 14.02.2022. godine, o identifikaciji lokacije planiranog objekta, odnosno da u sastav predmetnih urbanističkih parcela: dio UP17, UP18, UP19 i UP20, ulaze katastarske parcele broj 4781/1, 4782/6, 4782/1, 4782/2, 4782/8, 4813/2, 4814/2 i 4782/3 KO Novi Bar sve na ime “MNE PROPERTY INVEST” d.o.o. iz Bara u obimu prava svojina 1/1; Listove nepokretnosti: LN br. 4702 – prepis, br. 102-919-2652/2022 od 10.02.2022. godine za katastarske parcele br. 4782/1 i 4782/2, ; LN br. 4716 – prepis br. 102-919-2651/2022 od 10.02.2022. godine za katastarsku parcelu br. 4781; LN br. 4695 – prepis br. 102-919-2651/2022 od 10.02.2022. godine, za katastarske parcele br. 4813/2 i 4814/2, sve na ime “MNE PROPERTY INVEST” d.o.o. iz Bara u obimu prava svojina 1/1, i Idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnih objekata.

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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti “MNE PROPERTY INVEST” d.o.o. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta (zgrade) kolektivnog stanovanja velike gustine sa mješovitom namjenom centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 16.246,78 m², projektovanog od strane „ING INVEST“ d.o.o. iz Danilovgrada, na urbanističkim parcelama: dio UP17, UP18, UP19 i UP20, na katastarskim

parcelama broj 4781/1, 4782/6, 4782/1, 4782/2, 4782/8, 4813/2, 4814/2 i 4782/3 KO Novi Bar, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "ILINO", u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/09), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, spratnosti objekta i odnosa 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.

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić

