



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: 09-332/23-10940/3
Podgorica, 20.03.2024. godine

REDŽOVIĆ HASAN

BIJELO POLJE

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

Obradila

Načelnik Direkcije

Pavićević Nataša, dipl. pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu

-a/a

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





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: 09-322/23-10940/3
Podgorica, 20.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 1 i 4.tač.1.a1.1 i 2., člana 88. stav 2. 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 člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Redžović Hasana, iz Bijelog Polja, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno-stambenog objekta, BRGP korisnih etaža iznad zemlje 3.229,00m², i ukupne BRGP sa suterenom 3.771,72m² urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje,ovjerenog elektronskim potpisom od 27.12.2023. godine u 20:25:14 +01'00', na dijelu urbanističke parcele „A5-UP17“,zona „A“ blok 5, UP „Topolica IV“, Opština Bar, kojeg čini katastarska parcela br. 6252/1 K.O. Novi Bar, Opština Bar, („ Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 39/13), donosi

RJEŠENJE

DAJE se saglasnost REDŽOVIĆ HASANU, iz Bijelog Polja, na idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno-stambenog objekta, BRGP korisnih etaža iznad zemlje 3.229,00m², i ukupne BRGP sa suterenom 3.771,72m², urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom od 27.12.2023. godine u 20:25:14 +01'00', na dijelu urbanističke parcele „A5-UP17“,zona „A“ blok 5, UP „Topolica IV“, Opština Bar, kojeg čini katastarska parcela, br. 6252/1 K.O. Novi Bar, Opština Bar („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan 0,48), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisan 1,80), spratnost objekata: Su+P+5 (Planom propisana spratnost : P+3 sa mogućnošću uvećanja za dvije), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Aktom, br.09-322/23-10940/1 od 28.12.2023.godine, Redžović Hasan, iz Bijelog Polja, obratio se ovom ministarstvu, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta a izgradnju poslovno-stambenog objekta, BRGP korisnih etaža iznad zemlje 3.229,00m², i ukupne BRGP sa suterenom 3.771,72m², urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom od 27.12.2023.godine u 20:25:14 +01'00', na dijelu urbanističke parcele „A5-UP17“,zona „A“ blok 5, UP „Topolica IV“,

koju čini katastarska parcela br. 6252/1 K.O. Novi Bar, opština Bar (,Službeni list Crne Gore , opštinski propisi, br. 39/13).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeću dokumentaciju: 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 na osnovu raspoloživih spisa predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sijedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a.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: smjericama 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 privremenit 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 planiranja prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenjaplana generaine 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 oblasti arhitekture je dao Stručno misljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno-stambenog objekta,BRGP korisnih etaža iznad zemlje 3.229,00m², i ukupne BRGP sa suterenom 3.771,72m², urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom od 27.12.2023. godine u 20:25:14 +01'00', na dijelu urbanističke parcele „A5-UP17“,zona „A“ blok 5, UP „Topolica IV“, koju čini katastarska parcela br. 6252/1 K.O. Novi Bar, Opština Bar (,Službeni list Crne Gore , opštinski propisi, br. 39/13), da je isto usklađeno smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan 0,48), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisana 1,80), spratnosti objekata: Su+P+5 (Planom propisana spratnost P+3 sa mogućnošću uvećanja za dvije) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

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 arhitekturu i materijale i osnovni urbanistički parametri. Urbanistička parcela „A5-UP17“,zona „A“ blok 5, UP

„Topolica IV“ Opština Bar je u zoni mješovite namjene (MN)-centralne djelatnosti i stanovanje velikih gustina. Na parcelama mješovite namjene mogu se graditi: stambeni objekti i stambeno-poslovni objekti, tržni i izložbeni centri, objekti za smještaj turista-hoteli, ugostiteljski objekti, poslovni objekti i objekti privrednih društava, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, parkinzi i garaže, objekti infrastrukture. Planirani objekat na osnovu idejnog rješenja je poslovno-stambeni gdje se u prizemlju, 1 spratu i drugom spratu planirani poslovni prostori ukupno 24 poslovna prostora, dok su na 3 spratu, 4 spratu i 5 spratu projektovane stambene jedinice sa ukupno 15 stambenih jedinica.

Gabariti objekta: Gabariti objekta i razvijena bruto površina određena je komulativnom 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.

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 je količnik ukupne bruto građevinske površine objekta i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražen u istim mjernim jedinicama. Definisani indeks izgrađenosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada površina lokacije iznad 1200m².

Vertikalni gabariti odnosno spratnost (broj etaža) se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (moraju se postovati građevinska linije) i ne može se povećavati planom definisana razvijena građevinska površina. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena ali nije obavezna.

Građevinska i regulaciona linija: 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 najmanjoj udaljenju od 2,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori sa visokim parapetom, na udaljenju većem od 4,5m 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.

Nivelacione kote objekta: 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 1,00m 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 iznjetom pristupu. Za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara.

Arhitektura i materijali: Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra uređenog turističkog grada. Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa najmenom i sadržajem objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan

funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja u skladu sa već formiranim ambijentom.

Saobraćaj i parkiranje: Urbanističkom parcelom pogodnom za građenje smatraće se i ona parcela koja ima obezbijeđen pristup u širini od najmanje 4,0m.

Parkiranje i garažiranje vozila se vrši u okviru urbanističke (ili katastarske) parcele svakog objekta, prema standardima koji su propisani u sklopu : podrumskih garaža, suterenskih garaža, parking na pločama iznad suterena ili podruma, dijelova objekta, spratnih garaža. Od potrebnog broja mjesta za stacioniranje vozila, najmanje 40% mora biti riješeno kao garažiranje. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže 1.00 – (100%).

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je idejno arhitektonsko rješenje poslovno-stambenog objekata, projektovanih od strane "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima: Su+P+5, BRGP korisnih etaža iznad zemlje 3.229,00m², ukupne BRGP sa suterenom 3.771,72m², na dijelu urbanističke parcele „A5-UP17“, zona „A“ blok 5, UP „Topolica IV“, Opština Bar, koeg čini katastarska parcela br. 6252/1 K.O. Novi Bar, Opština Bar, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan 0,48), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisana 1,80), spratnosti objekata: Su+P+5 (Planom propisana spratnost : P+3 sa mogućnošću uvećanja za dvije), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti 1268-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar, utvrđeno je pravo svojine Redžović Hasan za kat. parcelu br. 6252/1 K.O.Bar čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i3 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, Direktor 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. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru Redžović Hasanu, iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno-stambenog objekata, BRGP korisnih etaža iznad zemlje 3.229,00m², ukupne BRGP sa suterenom 3.771,72m², na dijelu urbanističke parcele „A5-UP17“, zona „A“ blok 5, UP „Topolica IV“, Opština Bar kojeg čini katasatrska parcela br. 6252/1 KO Novi Bar, Opština Bar, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 39/13), urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom od 27.12.2023. u 20:25:14 +01'00', (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan 0,48), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisani 1,80), spratnosti objekata: Su+P+5, (Planom propisana spratnost: P+3 sa mogućnošću uvećanja za dvije), odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji i ostvarenim odnosom 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.

Obradila:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević



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

Siniša Minić