



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:09-332/23-5387/7  
Podgorica, 13.10.2023. godine

" VG E FISKAL " D.O.O.

**Adresa: Ul.Jovana Tomaševića, br. 9  
BAR**

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.

**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: 2023.10.13 11:17:28 +02'00'



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

Glavni državni arhitekta  
Broj: 09-332/23-5387/7  
Podgorica, 13.10.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4.tač.1.al.1.i 2 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, 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 “VG e FISKAL” D.O.O. BAR, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, ukupne BRGP nadzemnih etaža 6.421,26 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane “BASKETING” D.O.O. iz Bara, ovjerenog elektronskim potpisom, dana 09.10.2023. u 16:46:07, +02'00', na dijelu urbanističke parcele, br. 2197 i na dijelu urbanističke parcele br.2199, Blok 2, na djelovima katastarskih parcelama br. 2197 i 2199 sve K.O. Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Polje – Žaljevo” (Sl.list CG”, opštinski propisi br. 27/12 ), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost “VG e FISKAL” D.O.O. BAR**, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, ukupne BRGP nadzemnih etaža 6.421,26 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane “BASKETING” D.O.O. iz Bara, ovjerenog elektronskim potpisom, dana 09.10.2023. u 16:46:07, +02'00', na dijelu urbanističke parcele broj 2197 i na dijelu urbanističke parcele br. 2199, Blok 2, na djelovima katastarskih parcelala, br. 2197 i 2199 sve K.O. Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Polje - Žaljevo” (Sl.list CG”, opštinski propisi br. 27/12 ), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,49 (Planom predviđeno: 0.50), indeks izgrađenosti: 2,49 (Planom predviđeno: 2,50), spratnosti objekata: Po+P+5 (Planom predviđena: Po+P+5), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektima.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 09-332/23-5387/1 od 04.07.2023. godine “VG e FISKAL” D.O.O. BAR, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, izrađenog od strane “BASKETING” D.O.O. iz Bara, ovjerenog elektronskim potpisom, dana 03.07.2023. u 11:45:40 +02'00', na dijelu urbanističke parcele broj 2197 i na dijelu urbanističke parcele br. 2199, Blok 2, na djelovima katastarskih parcela br. 2197 i 2199 sve K.O. Polje, u

zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje - Žaljevo" (Sl.list CG", opštinski propisi br. 27/12), Opština Bar.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

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 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 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), 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.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " Basketing " D.O.O.Bar iz oktobra 2023. godine u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, spratnosti: P+5, na lokaciji koju čine djelovi kat. parcela, br. 2197 i 2199 sve K.O.Polje-Opština Bar, u vlasništvu " VG e FISKAL" D.O.O. BAR, odnosno djelovi urbanističkih parcela, UP 2197 i UP 2199, Blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje - Žaljevo" Opština Bar, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeksom izgrađenosti, indeksom zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, a shodno važećim urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/22-6114/9 od 19.10.2022. godine, izdatih od strane ovog ministarstva, važećim planskom dokumentu i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. Dat je i tabelarni prikaz

ostvarenih i planiranih osnovnih urbanističkih parametara. Saobraćajni priključak za objekat je obezbijeđen preko sekundarne saobraćajnice tj. preko katastarske parcele, br. 3884/1 K.O.Polje, zavedene kao nekategorisani put, koja je prema katastarskoj evidenciji u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja u korist Opštine Bar i kao takav predstavlja lokalno dobro u opštoj upotrebi i dostupan je svima na korišćenje; Izjavu licencirane geodetske organizacije " PLAN-NET " D.O.O.Bar u kojoj je utvrđeno da urbanističku parcelu br. UP 2199 i 2197 čine sledeće katastarske parcele i to: dio kat. parcele, br. 2199 tj. katastarska parcela 2199/1 K.O. Polje, koja je u vlasništvu " VG e FISKAL" D.O.O. Bar po ovjerenom geodetskom elaboratu parcelacije sa ovjerom Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 956-3-920/2022.godine. Urbanističku parcelu, br. UP 2197 čini katastarska parcela, br. 2197/1 K.O.Polje, koja je prema geodetskom elaboratu parcelacije, ovjera Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Bar, br. 956-3-920/2022 u vlasništvu imenovanog investitora i kat. parcela, br. 2420 K.O.Polje u skladu sa ovjerenim geodetskim elaboratom parcelacije sa ovjerom Uprave, br. 956-3-920/2022; Akt " Cedis " D.O.O.Podgorica, br. 30-20-04-9773 od 12.09.2023. godine u dijelu davanja saglasnosti na izmještanje energetskog objekta; Izmijenjeno Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno ovlaštenjima Glavnog državnog arhitekta iz citiranog čl.87.st.4.tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Glavni Državni arhitekta daje Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "Polje - Žaljevo" (Sl.list CG", opštinski propisi br. 27/12 ), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

#### **Opšti uslovi za izgradnju objekata:**

Objekte na urbanističkoj parceli postavljati kao slobodnostojeće ili eventualno jednostrano uzidane, odnosno dvojne objekte u slučaju kada je parcela nedovoljne širine; dozvoljena je izgradnja objekta na granici parcele uz saglasnost vlasnikasusjedne parcele.

Dvorišni traktovi ne moraju biti dvojno uzidani, pri čemu je udaljenost od druge bočnegranice parcele najmanje 2.5m. Otvaranje prozora stambenih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je udaljenost od granice parcele najmanje  $\frac{1}{4}$  visine stambenog objekta, odnosno  $\frac{1}{2}$  visine objekta druge namjene(poslovanje, proizvodnja, sport). U stambenim zonama, kod objekata drugih namjena koji imaju veće visine (proizvodni objekti, magacini, balon sale ) udaljenost ovih objekata ne sme biti manja od  $\frac{1}{2}$  visine višeg objekta. Visina objekta je udaljenost od nulte kote do kote vijenca i ne smije biti veća od one koja je zadata za određenu zonu. Nulta (apsolutna) kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta. Ulaze u prizemlja novoplaniranih objekata sa djelatnostima u prizemlju projektovati na nivou kote trotoara odnosno najviše 0,20m. Građevinski elementi na nivou prizemlja poslovnih i stambenih objekata koji imaju lokale u prizemlju, a nalaze sa na regulaciji bloka mogu preći građevinsku liniju najviše: -transparentne bravarske konzolne nadstrešnice - 2.0m, na visini iznad 4.0m; - platnene nadstrešnice sa bravarskom konstrukcijom - 1.0m, na visini iznad 4.0m; - konzolne reklame - 1.0m, na visini iznad 4.0m. Građevinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći građevinsku liniju

najviše 1.0m, na najviše 50% površine ulične fasade; Horizontalna projekcija linije ispusta može biti najviše pod uglom od 45 stepeni od najbližeg otvora na susjednom objektu. Nagib krovne ravni uskladiti sa klimatskim uslovima. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata u skladu sa propisanim udaljenostima. Preporučuje se, da se potrebe za parkiranjem rješavaju na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima za datu namjenu, ili (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti na parceli) ovo pitanje se može riješiti u okviru druge urbanističke parcele u bloku. Minimalna širina internog kolskog prolaza je 2,5m. Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i geotehničke preporuke. Obavezno ozeleneti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore. Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli, ali u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima koji se računaju za sve objekte na parceli. Ograda se postavlja na granice urbanističkih parcela. Živa ograda se postavlja u osovini granice između urbanističkih parcela, a transparentna (djelimično zidana) ograda u potpunosti na urbanističkoj parceli koja se ograđuje, osim kada na osnovu međusobnog dogovora vlasnika susjednih parcela može postaviti u osovini granice.

**Centralne djelatnosti (CD) – komercijalni sadržaji, centralne institucije privrede, uprava i kultura, stanovanje - dijelovi urbanističkih cjelina 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i cijeli blok 11:**

Ove namjene su planirane uz glavne saobraćajnice, u pojasu približne širine 55,0 do 130,0m. Na ovom prostoru je planirano postepeno formiranje poslovno komercijalne zone u skladu sa urbanističkim parametrima za zone srednje i velike gustine. Dozvoljena je izgradnja poslovnih i komercijalnih objekata, zatim ugostiteljski objekti, trgovački centri, objekti za smještaj, objekti za upravu i administraciju, kulturu, zdravstvo, sport i rekreaciju (fiskulturne i fitness dvorane sa pratećim sadržajima), vjerski objekti i ostali društveni sadržaji. Planirani su takođe stambeni objekti sa djelatnostima i bez njih i stanice za snabdijevanje gorivom (uz obavezu dobijanja uslova i saglasnosti u skladu sa Zakonom). Urbanistički parametri za sadržaje centralnih djelatnosti su sljedeći: indeks izgrađenosti do 2,5; indeks zauzetosti do 0,5%; procjenat ozelenjenih površina na parceli do 20%; najveća spratnost P+5 (šest nadzemnih etaža); udaljenost objekata od bočnih granica parcele: - 1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 4,0m; - 1/8h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ne manje od 3,0m; izgradnja objekata na granici parcele (ili jednostrano uzidanih objekata) je moguća isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Potrebe za parkiranjem vozila rješavati isključivo na sopstvenoj parceli u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli, garažu predvidjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta. Garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju. Podrum se ne može koristiti kao koristan prostor, već samo za pomoćne prostorije, (ostave, podstanice za grejanje, radionice).

Planom je predviđena mogućnost objedinjavanja više katastarskih parcela u jednu urbanističku parcelu,

Materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva

upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala; planirati energetske efikasnu gradnju; pejzažno uređenje bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno; dati prednost autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji pri izboru hortikulturnog rješenja.

### **Opšti uslovi za parcelaciju i preparcelaciju:**

Parcele saobraćajnica definisane su analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje. Na ovaj način su definisani blokovi – urbanističke cjeline, koje su sastavljene iz postojećih katastarskih parcela (cijelih ili njihovih dijelova).

### **Opšta pravila za parcelaciju u okviru urbanističkih blokova:**

Urbanistička parcela je dio prostora koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela, ili njihovih dijelova i koju zadovoljava uslove za izgradnju propisane ovim planom. Urbanističku parcelu formirati na osnovu smjernica utvrđenih ovim planom, za svaku pojedinačnu zonu, odnosno namjenu. Minimalna površina urbanističke parcele (lokacije) iznosi 400,0m<sup>2</sup>, osim za površine I objekte školstva i socijalne zaštite, čiju površinu treba uskladiti sa uslovima iz ovog Plana (poglavlje 3.2.2.3. Površine za školstvo i dječiju zaštitu u zoni centralnih djelatnosti). Površina novoformirane urbanističke parcele ne može biti manja od planom zadate za određenu namjenu, odnosno zonu u kojoj se nalazi. Dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dve ili više parcela, ili podjela velikih parcela na manje urbanističke parcele, u skladu sa uslovima iz ovog plana koji se odnose na najmanju površinu parcele. Spajanjem parcela važeća pravila izgradnje za planiranu namjenu i cjelinu se ne mogu mijenjati, a kapacitet se određuje prema novoj površini urbanističke parcele. Urbanistička parcela (lokacija) za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se odrediti u skladu sa uslovima iz Plana i za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 400m<sup>2</sup>, nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta. U okviru urbanističkih blokova - cjelina gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa parcelama, parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela. Svaka urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. U okviru urbanističkih blokova gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa urbanističkim parcelama (lokacijama), parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela. Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planskim dokumentom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova.

Napomena: Urbanističke parcele prikazane u ovom planu odgovaraju katastarskim parcelama. Na svim grafičkim priložima su prikazane postojeće granice katastarskih parcela koje se zadržavaju i u skladu sa Planom mogu biti definisane kao urbanističke parcele. Prikazane su takođe i granice katastarskih parcela i inicijative građana (date u posebnom grafičkom prilogu), na osnovu dostavljenih katastarsko geodetskih podloga - mkopija plana pojedinih parcela (inicijative građana i primjedbe u toku Javne rasprave), a koje se mogu tretirati kao urbanističke, u skladu sa uslovima iz ovog plana.

### **Opšti uslovi za regulaciju:**

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Ovim planom su definisane sve građevinske linije na urbanističkim parcelama, u okviru uslova za svaku pojedinačnu namjenu, odnosno zonu, (minimalne udaljenosti od regulacione linije i bočnih granica parcele). Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikazana opisno i grafički na grafičkom prilogu broj 4 PLAN REGULACIJE u R 1:1000, dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele). Namjena parcele definiše se kroz osnovnu namjenu objekta i kroz djelatnosti koje su pored osnovne dozvoljene u objektu uz određene uslove. Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta 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. Planom je definisana najveća dozvoljena zauzetost urbanističke parcele odnosno lokacije. Indeks izgrađenosti je količnik ukupne građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Računa se u skladu sa važećim standardima. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža onda se njezina površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu. Planom je definisana najveća dozvoljena izgrađenost urbanističke parcele odnosno lokacije. Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnoga krova. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovoga položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje). Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili više od 2/3 svoje visine ispod zemlje. Prizemlje je nadzemna etaža čija se visina određuje planom u zavisnosti od namjene. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja. Potkrovlje je dio zgrade ispod kosoga krova koji se koristi u skladu sa njezinom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svijetla visina na najnižem mjestu 1,5m. Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari. Planom je definisana najveća dozvoljena spratost, odnosno visina objekata na urbanističkoj parceli odnosno lokaciji.

### **Uslovi za oblikovanje i izgradnju objekta**

U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, po potrebi se definišu uslovi za oblikovanje: tip zgrade, zaštita kvalitetnih vizura, fasade: boje, istaci, balkoni, vrsta vrata i prozora, materijali krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, krovni prozori, širina strehe, oluci i dr. uređenje parcele: ograde, popločanje, parkiranje, pristup na javnu površinu, pomoćni objekti: vrsta, veličina i položaj na parceli, komunalni priključci: mjesta priključenja na vodovod, elektro i PTT mrežu i mjesto priključenja na kanalizaciju ili mjesto za septičku jamu.

Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrscima ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rešenjima.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje, potpisano elektronskim potpisom dana 09.10.2023. u 16:46:07, +02'00', grafički i tekstualni dio, tehnički opis i izjavu projektanta, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa mjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,49 (Planom predviđeno: 0.50), indeks izgrađenosti: 2,49 (Planom predviđeno: 2,50), spratnosti objekata: Po+P+5 (Planom predviđena: Po+P+5), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektima.

U spisima predmeta, uvrđeno je da ima Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "Basketing" D.O.O.Bar iz oktobra 2023. godine u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, spratnosti: P+5, na lokaciji koju čine kat. parcele, br. 2197 i 2199 sve K.O.Polje- Opština Bar, u vlasništvu "VG e FISKAL" D.O.O. BAR, odnosno urbanistička parcela UP 2197 i dio UP 2199, Blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje - Žaljevo" Opština Bar, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeksom izgrađenosti, indeksom zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, a shodno važećim urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/22-6114/9 od 19.10.2022. godine, izdatih od strane ovog ministarstva, važećem planskom dokumentu i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih osnovnih urbanističkih parametara. Saobraćajni priključak za objekat je obezbijeđen preko sekundarne saobraćajnice tj. preko katastarske parcele, br. 3884/1 K.O.Polje, zavedene kao nekategorisani put, koja je prema katastarskoj evidenciji u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja u korist Opštine Bar I kao takav predstavlja lokalno dobro u opštoj upotrebi i dostupan je svima na korišćenje; Takođe se nalazi u spisima predmeta i Izjava licencirane geodetske organizacije "PLAN-NET" D.O.O.Bar u kojoj je utvrđeno da urbanističku parcelu br. UP 2199 i 2197 čine sledeće katastarske parcele i to: dio kat. parcele, br. 2199 tj. katastarska parcela 2199/1 K.O. Polje, koja je u vlasništvu "VG e FISKAL" D.O.O. Bar po ovjerenom geodetskom elaboratu parcelacije sa ovjerom Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 956-3-920/2022. Urbanističku parcelu, br. UP 2197 čini katastarska parcela, br. 2197/1 K.O.Polje, koja je prema geodetskom elaboratu parcelacije, ovjera Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Bar, br. 956-3-920/2022 u vlasništvu imenovanog investitora i kat. parcela, br. 2420 K.O.Polje u skladu sa ovjerenim geodetskim elaboratom parcelacije sa ovjerom Uprave, br. 956-3-920/2022. godine

Uvidom u Listove nepokretnosti broj: 294 i 2420 – prepis, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu P.J. Bar, utvrđeno je da su kat.parcele br. 2199 i 2197 sve K.O. Polje u svojini "VG e FISKAL" D.O.O. Bar, čime su se stekli 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 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 Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao, s pozivom na čl. 87.st. 4. tač.1.al.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta, da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "VG e FISKAL" D.O.O. BAR, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, ukupne BRGP nadzemnih etaža 6.421,26 m2, projektovanog od strane "BASKETING" D.O.O. iz Bara, ovjerenog elektronskim potpisom dana 09.10.2023. u 16:46:07, +02'00', na dijelu urbanističke parcele broj 2197 i na dijelu urbanističke parcele br. 2199, Blok 2, na djelovima katastarskih parcela, br. 2197 i 2199 sve K.O. Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "POLJE - ŽALJEVO" (Sl.list CG", opštinski propisi br. 27/12 ), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,49 (Planom predviđeno: 0.50), indeks izgrađenosti: 2,49 (Planom predviđeno: 2,50), spratnosti objekata: Po+P+5 (Planom predviđena: Po+P+5), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektima.

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=Stevovic,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.10.13 11:11:04 +02'00'

Obradio:

Siniša Minić, dipl.inž.arhitekture,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik