



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: 09-332/22-1144/2
Podgorica, 10.03.2022. godine

Sjekloća Srđa

B A R
Omladinska 17b

Jovović Branko i

B A R
Sustaš bb

“Invictus Formo” d.o.o. iz Bara,

Dir Predrag Despotović

B A R
Bul. Revolucije B5/16

U prilogu akta dostavljamo vam rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.



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: 09-332/22-1144/2
Podgorica, 10.03.2022. 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 Sjekloća Srđe, Jovović Branka i „Invictus Formo“ d.o.o. iz Bara, za izgradnju stambenih objekata - zgrada, na dijelu urbanističke parcele broj UP16, na katastarskim parcelama broj 3661/5, 3661/17, 3662/4 i 3664/16, KO Novi Bar, zona N, 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 Sjekloća Srđi, Jovović Branku i „Invictus Formo“ d.o.o. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata (zgrada) – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 6.895,70 m², projektovanog od strane „Angelini“ d.o.o. iz Podgorice, na dijelu urbanističke parcele broj UP16, na katastarskim parcelama broj 3661/5, 3661/17, 3662/4 i 3664/16, KO Novi Bar, zona N 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 0,39 (planom propisan 0,75), indeksa izgrađenosti 2,5 (planom propisan 2,5), spratnosti objekta Po+Su+P+5 (planom propisana Po+P+5 – 6 nadzemnih etaža) i odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-1044/1 od 24.02.2022. godine, Glavnom državnim arhitekti obratili su se Sjekloća Srđa, Jovović Branko i „Invictus Formo“ d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata - zgrada, na dijelu urbanističke parcele broj UP16, na katastarskim parcelama broj 3661/5, 3661/17, 3662/4 i 3664/16, KO Novi Bar, zona N 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 državnim arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-2023/10 od 12.01.2022. godine koji su izdati od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora ovoga Ministarstva; Izjavu projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima i ostvarenom saobraćajnom priključku; izjavu izdatu od strane „GEO ZENO“ d.o.o. iz Podgorice od 08.03.2022. godine o identifikaciji lokacije planiranog objekta; Listove

nepokretnosti: LN br. 4568 – prepis, br. 102-919-3686/2022 od 24.02.2022. godine za katastarsku parcelu br. 3661/5, na ime Čakalović Joza u obimu prava svojina 1/1; LN br. 4564 – prepis br. 200-919-4682/2022 od 16.02.2022. godine za katastarske parcele br. 3662/4 i 3664/16 na ime Sjekloća Srđe u obimu prava svojina 1/1; LN br. 4725 – prepis br. 200-919-4683/2022 od 16.02.2022. godine za katastarsku parcelu br. 3661/17 na ime Sjekloća Srđe u obimu prava svojina 1/1; Ugovor o prenosu prava građenja br. UZZ 1117/2021 od 30.12.2021. godine ovjeren od strane Notara Redžepagić Senada iz Bara, na katastarskoj parceli broj 3661/5, zaključen između Čakalović Joza kao prenosioca i “Invictus Formo” d.o.o. iz Bara kao sticalac, Ugovor o prodaji suvlasništva na nepokretnosti - nad katastarskim parcelama broj 3661/17, 3662/4 i 3664/16, broj UZZ 191/2022 od 16.02.2022. godine ovjeren od strane Notara Redžepagić Senada iz Bara, zaključen između Sjekloća Srđe kao prodavca i “Jovović Branka iz Bara kao kupca; 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 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, 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.

Oblik i površine gabarita objekata će se definisati tehničkom dokumentacijom i mogu se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadati urbanistički parametri: Regulaciona i građevinska linija i propisana udaljenost od susjednih parcela; 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 osvetljenje. Pored navedenih uslova višespratni slobodnostojeći stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja; Optimalna veličina urbanističke parcele odnosno lokacije je 400 odnosno 600 m² površine, a širina uličnog fronta parcele 20 odnosno 40 m; Indeks zauzetosti Si i indeks izgrađenosti Kiz urbanističke parcele, kao i svi propisi iz građevinske regulative.

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.

Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne i minimalne vrijednosti.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKOG STANOVANJA:

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 3.5 metra, 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.

Medusobna udaljenost objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta, osim slobodnostojecih 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 osuncanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osuncanja.

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 namjenjenih 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, namjenjenu izgradnji objekata pod uslovom da ima obezbijeđen kolski pristup sa javne saobraćajnice. Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele. S obzirom na lokaciju predmetnog prostora, u okviru stambenih objekata mogu se organizovati prostori namjenjeni turističkom smještaju u domaćoj radinosti. 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 stambenih objekata (zgrada) – fazna izgradnja, projektovanog od strane „Angelini“ d.o.o. iz Podgorice, na dijelu urbanističke parcele broj UP16, na katastarskim parcelama broj 3661/5, 3661/17, 3662/4 i 3664/16, KO Novi Bar, zona N, 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 0,39 (planom propisan 0,75), indeksa izgrađenosti 2,5 (planom propisan 2,5), spratnosti objekta Po+Su+P+5 (planom propisana Po+P+5 – 6 nadzemnih etaža) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je priložena sledeća dokumentacija: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-2023/10 od 12.01.2022. godine za izgradnju predmetnog objekta, koji su izdati od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora ovoga Ministarstva; Izjava projektanta, da je idejno rješenje izrađeno u skladu planiranim osnovnim urbanističkim parametrima propisani utu i planskim dokumentom - sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih parametara: indeksa zauzetosti 0,39 (planom propisan 0,75), indeksa izgrađenosti 2,5 (planom propisan 2,5), spratnosti objekta Po+Su+P+5 (planom propisana Po+P+5 – 6 nadzemnih etaža) i odnosom prema građevinskoj liniji; u

izjavi projektanta je konstatovano da je obezbijeđen saobraćajni pristup objektu; izjava izdata od strane „GEO ZENO“ d.o.o. iz Podgorice od 08.03.2022. godine o identifikaciji lokacije planiranog objekta, gdje je konstatovano da katastarske parcele broj 3661/5, 3661/17, 3662/4 i 3664/16, KO Novi Bar pripadaju dijelu predmetne urbanističke parcele broj UP16.

Saglasno izloženom činjeničnom stanju i dostavljenoj dokumentaciji: LN br. 4564 – prepis br. 200-919-4682/2022 od 16.02.2022. godine, LN br. 4725 – prepis prepis br. 200-919-4683/2022 od 16.02.2022. godine, LN br. 4568 – prepis br. 102-919-3686/2022 od 24.02.2022. godine, Ugovor o prenosu prava građenja br. UZZ 1117/2021, Ugovor o prodaji broj UZZ 191/2022 od 16.02.2022. godine ovjereni od strane Notara Redžepagić Senada iz Bara, 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.

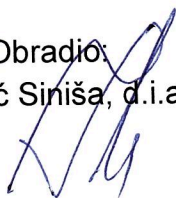
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Sjekloća Srđi, Jovović Branku i “Invictus Formo” d.o.o. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata (zgrada) – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 6.895,70 m², projektovanog od strane „Angelini“ d.o.o. iz Podgorice, na dijelu urbanističke parcele broj UP16, na katastarskim parcelama broj 3661/5, 3661/17, 3662/4 i 3664/16, KO Novi Bar, zona N 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.



Mirko Žižić

