



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-6874/5
Podgorica, 19.07.2024.godine

„MH HOLDING“ d.o.o. iz Bara

Bar

Bulevar JNA 15 a

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Dostavljeno:

-a/a

-naslovu



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: 09-332/23-6874/5

Podgorica, 19.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 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), čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu " MH HOLDING " D.O.O. Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „Concept Studio“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.07.2024. godine u 12:25:12 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Baru, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/09), na urbanističkoj parceli UP 1, koju čine djelovi katastarske parcele br. 4163/1 K.O. Novi Bar i katastarske parcele br. 4164/1, 4165/1 sve K.O. Novi Bar, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 4,19 (Planom zadat min 1.5, max 4.20); indeks zauzetosti 0.24 (Planom zadat min 0.4, max 0.75); ukupna bruto građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža objekta 21,051,30 m², od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 6.400,40, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 14,650.90m² (Planom zadato min 5,249.00m², max 14,697.00m²); površina pod objektom 1.331, 90 m² (Planom zadata min površina 1,400.00m², max 2,624.00m²); spratnost, odnosno visinom objekta : - 2+P+10 (Planom zadato 11 nadzemnih etaža), donosi

R J E Š E N J E

DAJE se saglasnost „MH HOLDING“ D.O.O. Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „Concept Studio“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.07.2024. godine u 12:25:12 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Baru, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/09), na urbanističkoj parceli UP 1, koju čine djelovi katastarske parcele br. 4163/1 K.O. Novi Bar i katastarske parcele br. 4164/1, 4165/1 sve K.O. Novi Bar, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 4,19 (Planom zadat min 1.5, max 4.20); indeks zauzetosti 0.24 (Planom zadat min 0.4, max 0.75); ukupna bruto građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža objekta 21,051,30 m², od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 6.400,40, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 14,650.90m² (Planom zadato min 5,249.00m², max 14,697.00m²); površina pod objektom 1.331, 90 m² (Planom zadata min površina 1,400.00m², max 2,624.00m²); spratnost, odnosno visinom objekta : - 2+P+10 (Planom zadato 11 nadzemnih etaža); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Aktom, br.09-332/23-9874/1 sa dopunom od 16.07.2024. godine, MH HOLDING " D.O.O. Bar, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „Concept Studio“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.07.2024. godine u 12:25:12 +02'00' za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Baru, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/09), na urbanističkoj parceli UP 1, koju čine djelovi katastarske parcele br. 4163/1 K.O. Novi Bar i katastarske parcele br. 4164/1, 4165/1 sve K.O. Novi Bar, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 4,19 (Planom zadat min 1.5, max 4.20); indeks zauzetosti 0.24 (Planom zadat min 0.4, max 0.75); ukupna bruto građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža objekta 21,051,30 m², od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 6.400,40, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 14,650.90m² (Planom zadato min 5,249.00m², max 14,697.00m²); površina pod objektom 1.331, 90 m² (Planom zadata min površina 1,400.00m², max 2,624.00m²); spratnost, odnosno visinom objekta : - 2+P+10 (Planom zadato 11 nadzemnih etaža); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Urbanističko-tehničke uslove, br. 084-322/22-5054/9 od 27.09.2022. godine, izdati od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva za izgradnju novog objekta, pretežne namjene centralnih djelatnosti sa kolektivnim stanovanjem na lokaciji – urbanistička parcela UP1, Zona "B " , koja se sastoji od djelova kat. parcela, br. 4167/2, 4163/1 i kat. parcela, br. 4164/1 i 4165/1 sve K.O.Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/09); Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „Concept Studio“ D.O.O. Podgorica, ovjerena elektronskim potpisom projektanta dana 12.07.2024. godine u 12:25:12 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Baru, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/09), na urbanističkoj parceli UP 1, koju čine djelovi katastarske parcele br. 4163/1 K.O. Novi Bar i katastarske parcele br. 4164/1, 4165/1 sve K.O. Novi Bar, u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje izmijenjeno u skladu sa aktom ovog ministarstva, br. 09-332/23-6874/2 na način što je uklonjena postojeća pargona na kojima prelazi građevinsku liniju, terase su preispitane i tupi uglovi adekvatno riješeni a pristupna saobraćajnica je sa kat. parcele br. 4159 K.O.Novi Bar. Visinske kote i kote nule su prikazane na presjecima. Dat je tabelarni prikaz osnovnih urbanističkih parametara; Izjavu licencirane geodetske organizacije „ Geomont Consulting „ D.O.O.Bijelo Polje u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi na kat. parcelama, br. 4163/1, 4164/1 i 4165/1 sve K.O.Novi Bar. Saobraćajni priključak je obezbijeđen sa jugoistočne i jugozapadne strane preko kat. parcele, br. 4159/2 K.O.Novi Bar, koja je prema Listu nepokretnosti 4637 u svojini Država Crna Gora i na raspolaganju Opština Bar; Ugovor o zajedničkoj izgradnji, sa Notarskom oznakom UZZ br. 359/2024 od 31.05. 2024. godine, zaključen između Đulamerović Anesa i „MH HOLDING " D.O.O. Bar, za kat. parcele, br. 4163/1, 4164/1 i 4165/1 K.O.Novi Bar iz Lista nepokretnosti 4684 u kojem je utvrđeno da saugovorač I – Đulmerović Anes daje saglasnost saugovoraču II, odnosno investitoru da na svoje ime može pribaviti građevinsku dozvolu, kao i da može pribaviti svu dokumentaciju, saglasnosti

i odobrenja koja se pokazu kao potrebna za izgradnju objekta na pomenutoj parceli i Dopunjeno 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 raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.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 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, 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 planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenjaplana 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 urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „Concept Studio“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.07.2024. godine u 12:25:12 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Baru, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/09), na urbanističkoj parceli UP 1, koju čine djelovi katastarske parcele br. 4163/1 K.O. Novi Bar i katastarske parcele br. 4164/1, 4165/1 sve K.O. Novi Bar, urađeno u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 4,19 (Planom zadat min 1.5, max 4.20); indeks zauzetosti 0.24 (Planom zadat min 0.4, max 0.75); ukupna bruto građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža objekta 21,051,30 m², od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 6.400,40, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 14,650.90m² (Planom zadato min 5,249.00m², max 14,697.00m²); površina pod objektom 1.331, 90 m² (Planom zadata min površina 1,400.00m², max 2,624.00m²); spratnost, odnosno visinom objekta : - 2+P+10 (Planom zadato 11 nadzemnih etaža); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uvidom u Smjernice iz planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/09), utvrđeno je da urbanistička parcela UP 1,

koju čine čine djelovi katastarskih parcela br. 1467/2, 4163/1 sve K.O. Novi Bar i katastarske parcele broj 4164/1, 4165/1, KO Novi Bar, planirana je većim dijelom za centralne funkcije, a manjim za kolektivno stanovanje.

Namjena parcele odnosno lokacije

Sve urbanističke parcele u okviru zona definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

Urbanistička parcela UP1, Zona B je prema grafickom prilogu "09. Plan namjene površina" planirana većim dijelom za centralne funkcije, a manjim za kolektivno stanovanje.

U okviru centralnih funkcija predviđena je izgradnja slobodnostojećih objekata, objekata u prekinutom i neprekinutom nizu, prvenstveno namijenjenih poslovanju, administraciji, kulturi, obrazovanju, sportu i rekreaciji, trgovini i ugostiteljstvu, kao i djelom višeporodičnom stanovanju.

Karakter namjene se određuje prema bruto građevinskoj površini (BGP) planiranih objekata u okviru jedne urbanističke zone (ukupna BGP). Pretežna namjena podrazumjeva više od polovine ukupne BGP planiranih objekata.

Pravila parcelacije

Prostor Plana je podjeljen na zone, unutar kojih je planirana izgradnja, rekonstrukcija, dogradnja ili nadogradnja objekata u okviru ili na dijelu urbanističke parcele koja je određena jednom, više ili dijelom katastarske parcele.

Zone urbanističkih parcela u stvari predstavljaju urbanističke blokove oivičene saobraćajnicama, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima koji zadovoljavaju uslove izgradnje propisane lokalnim planskim dokumentom.

Urbanističkim parcelama u okviru zone je obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta. Površina i oblik formiranih urbanističkih parcela omogućava optimalne uslove za izgradnju i korišćenje prostora u skladu sa lokalnim planskim dokumentom. Unutar zona identifikovane su pristupne površine do svake pojedinačne urbanističke parcele, koje će kao takve funkcionisati dok za to postoji potreba, odnosno dok ne dođe do urbane rekonstrukcije u mjeri da postojeće pristupne površine izgube smisao i budu zamijenjene novim rešenjima.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica kao linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju kao linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Planom se može za pojedine urbanističke parcele - blokove definisati minimum jedna jedinstvena građevinska linija, dvije ili tri. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički. Planskim dokumentom je definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

Urbanistička parcela je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane lokalnim planskim dokumentom. Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta. Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele u skladu sa lokalnim planskim dokumentom (lokacija, blok, zona). Kod

utvrđivanja bloka, odnosno zone, preporučuje se utvrđivanje urbanističke parcele prema regulaciji saobraćajnica, vodotokova i sličnih postojećih ili planiranih objekata.

Urbanistička zona je dio prostora formiran na osnovu smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više urbanističkih parcela, a oivičen je saobraćajnicama, koridorom železničke pruge, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane lokalnim planskim dokumentom. Unutar zona, definišu se pravila regulacije i nivelacije urbanističkih parcela građevinskim linijama u fiksnom odnosu na regulacionu liniju (po pravilu osovina saobraćajnice) i relativnom odnosu prema susjednim parcelama. Namjena površina zone je lokalnim planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način njime propisan.

Opšti 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 određuje se položaj i gabariti objekata, unutrašnji kolsko-pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli: 1) u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele; 2) u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele; 3) kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele; 4) 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 4.00m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvjtljenje. 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 600m² površine, a širina uličnog fronta parcele 20, odnosno 40m. Indeks zauzetosti S_i i indeks izgrađenosti K_{iz} urbanističke parcele, kao i svi propisi iz građevinske regulative;
- u područjima pretežne namjene centralnih funkcija i turističkih kompleksa spartnost objekata, S_i i K_{iz} mogu biti veći od propisanih, ali na osnovu uslova utvrđenih urbanističkim projektom pribavljenim po pravilu putem konkursa.

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.

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.

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

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata centralnih funkcija

Centralne funkcije su klasifikovane prema značju i uticaju u prostoru. Optimalna klasifikacija centralnih funkcija u skladu sa sistemom naselja u Opštini je sledeća:

- Planirana namjena je pretežna, ali podrazumijeva i postojanje drugih namjena kao što su: višeporodичno stanovanje velikih gustina, turističko stanovanje i dr, ukoliko se mogu zadovoljiti propisani urbanistički parametri.
- Optimalna veličina lokacije na kojoj se mogu graditi objekti je 600m², 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.
- Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1-1.2PM/1 stambenoj jedinici; trgovina 20-40PM/1000m²; poslovanje - 10PM/1000m². Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta.

Preporučuje se izgradnja kosih krovova blagog nagiba (približno 15°), dvovodnih ili razuđenih.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.

Obrada površina partera mora odgovarati svajoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbjedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:

- obrada zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),
- obrada kolovoznih površina,
- utilitaristička obrada trotoara,
- posebna obrada pješačkih koridora (kamene ploče, bojeni beton, ferbeton, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbani dizajn i oprema.

Projektom uređenja terena predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, higijenske česme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti 2G+P+10 (dvije podrumске etaže + prizemlje + 10 spratova). Objekat je planiran na urbanističkoj parceli 1, koju čine čine djelovi katastarskih parcela broj 1467/2, 4163/1, KO Novi Bar i katastarske parcele broj 4164/1, 4165/1, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“, Bar. Sa dvije strane parcela se graniči sa susjednim

urbanističkim parcelama, dok je na južnoj i jugozapadnoj strani planirana saobraćajnica i pristup parceli.

Arhitektonskim rješenjem projektovan je objekat čija je osnovna namjena stanovanje i poslovanje. Arhitektonsko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeno racionalno i na način da se uklapa u postojeći ambijent.

Ulaz u objekat vidljiv je sa saobraćajnice i ima pristup sa parkinga. Objekat je orjentisan sjeveroistočno, u skladu sa okolnim objektima i u skladu sa mikrolokacijskim atmosferskim uslovima. Na parceli je predviđen parking i parterno uređenje oko objekta. Neto i bruto površine su izračunate i date u grafičkim priložima.

Obezbijeđen je dovoljan broj parking mjesta, koja su pozicionirana u nivou parternog uređenja parcele. Ukupan broj parking mjesta je 231. Indeksi zauzetosti i izgrađenosti predviđeni u urbanističko-tehničkim uslovima su ispoštovani. Takođe, ispoštovani su parametri vezani za građevinsku i regulacionu liniju.

Objekat je pokriven krovom, sa nagibom od 5°. Spoljnja fasadna bravarija i otvori su od aluminijumskih profila u antracitnoj boji.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „Concept Studio“ D.O.O. Podgorica, ovjerena elektronskim potpisom projektanta dana 12.07.2024. godine u 12:25:12 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Baru, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/09), na urbanističkoj parceli 1, koju čine djelovi katastarske parcele br. 4163/1 K.O. Novi Bar i katastarske parcele br. 4164/1, 4165/1 sve K.O. Novi Bar, u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje izmijenjeno u skladu sa aktom ovog ministarstva, br. 09-332/23-6874/2, na način što je uklonjena postojeća pargona na kojima prelazi građevinsku liniju, terase su preispitane i tupi uglovi adekvatno riješeni a pristupna saobraćajnica je sa kat. parcele br. 4159 K.O. Novi Bar. Visinske kote i kote nule su prikazane na presjecima. Dat je tabelarni prikaz osnovnih urbanističkih parametara.

Dostavljena je Izjava licencirane geodetske organizacije „Geomont Consulting“ D.O.O. Bijelo Polje u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi na kat. parcelama, br. 4163/1, 4164/1 i 4165/1 sve K.O. Novi Bar. Saobraćajni priključak je obezbijeđen sa jugoistočne i jugozapadne strane preko kat. parcele, br. 4159/2 K.O. Novi Bar, koja je prema Listu nepokretnosti 4637 u svojini Država Crna Gora i na raspolaganju Opština Bar;

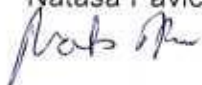
Uvidom u List nepokretnosti 4684-prepis, izdat od Uprave za nekretnine od 19.07.2024. godine, utvrđena je svojina Đulamerović Anesa na kat. parcelama, br. 4163/1, 4164/1 i 4165/1 sve K.O. Novi Bar sa Zabilježbom Notarskog zapisa Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ br. 359/2024 od 31.05.2024. godine UZZ br. 359/2024 od 31.05.2024. godine, zaključen između Đulamerović Anesa i „MH HOLDING“ D.O.O. Bar, za kat. parcele, br. 4163/1, 4164/1 i 4165/1 K.O. Novi Bar iz Lista nepokretnosti 4684 u kojem je utvrđeno da saugovorač I – Đulamerović Anes daje saglasnost saugovoraču II, odnosno investitoru da na svoje ime može pribaviti građevinsku dozvolu, kao i da može pribaviti svu dokumentaciju, saglasnosti i odobrenja koja se pokažu kao potrebna za izgradnju objekta na pomenutoj parceli, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, kao stranke u postupku, 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 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 „MH HOLDING“ D.O.O. Bar, na dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „Concept Studio“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.07.2024. godine u 12:25:12 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Baru, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/09), na urbanističkoj parceli, UP 1, koju čine djelovi katastarske parcele br. 4163/1 K.O. Novi Bar i katastarske parcele br. 4164/1, 4165/1 sve K.O. Novi Bar, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 4,19 (Planom zadat min 1.5, max 4.20); indeks zauzetosti 0.24 (Planom zadat min 0.4, max 0.75); ukupna bruto građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža objekta 21,051,30 m², od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 6.400,40, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 14,650.90m² (Planom zadato min 5,249.00m², max 14,697.00m²); površina pod objektom 1.331, 90 m² (Planom zadata min površina 1,400.00m², max 2,624.00m²); spratnost, odnosno visinom objekta : - 2+P+10 (Planom zadato 11 nadzemnih etaža); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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:
Načelnica Direkcije,
Nataša Pavićević, dipl.pravnik



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

