



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: 09-9340/16-2022
Podgorica, 06.06.2023. godine

“KALAMPER” DOO

BAR

Tomba bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

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: 2023.06.06 11:57:44 +02'00'

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



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: 09-9340/16-2022
Podgorica, 06.06.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Kalamper“ d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Basketing“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 01.06.2023. godine u 12:16:21 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 202 koju čine katastarske parcele br.3186/54 i 3186/92 KO Pečurice, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Veliki pijesak“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.115/20), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Kalamper“ d.o.o. iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 01.06.2023. godine u 12:16:21 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 202 koju čine katastarske parcele br.3186/54 i 3186/92 KO Pečurice, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Veliki pijesak“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.115/20), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=3,102.90m² (planom dato nadzemno 3,110.4m²), indeks zauzetosti 0.29 (planom dato 0.4), indeks izgrađenosti 1.79 (planom dato 1.8), spratnost objekata P+5 (planom dato 6 nadzemnih etaža) odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-9340/1-2022 od 23.11.2022.godine Glavnom državnim arhitekti obratio se „Kalamper“ d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 202 koju čine katastarske parcele br.3186/54 i 3186/92 KO Pečurice, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Veliki pijesak“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.115/20), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=3,102.90m² (planom dato nadzemno 3,110.4m²), indeks zauzetosti 0.29 (planom dato 0.4), indeks izgrađenosti 1.79 (planom dato 1.8), spratnost objekata P+5 (planom dato 6 nadzemnih etaža) odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 objektata iz člana 154 ovog zakona.

Uz zahtjev, investitor je ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, dostavio sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-1289/12 izdate 08.09.2021.godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.2665 KO Pečurice - Izvod br.102-919-32867/2022 od 29.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Bar za kat.parcelu br. 3186/54; List nepokretnosti br.595 KO Pečurice - Izvod br.102-919-32896/2022 od 29.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Bar za kat.parcelu br. 3186/92; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat.parcelama br.3186/54 i 3186/92 KO Pečurice, UP 202, Zona A, podzona A1, u okviru DUP-a "Veliki pijesak", Opština Bar; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova i da je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko tehničkim uslovima; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Poglavlje *Planirani objekti*, propisuje da je na urbanističkim parcelama planirana izgradnja objekata u okviru namjene turističko stanovanje, koji mogu biti slobodnostojeći, dvojni objekti u prekinutom nizu više objekata koji čine jedinstven kompleks. Namjena objekata je turističko stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju. Dalje je navedeno:

- Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,5m (slobodnostojeći objekti - 2.5m; jednostrano uzidani objekti i objekti u nizu - 2.5 m prema slobodnom dijelu parcele). Izuzetno, objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvjettljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenu saglasnost korisnika susjedne parcele;
- Kota prizemlja za stambene objekte je max. 1.0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučenih po terenu;

Takođe, u poglavlju *Oblikovanje prostora i materijalizacija* navedeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače je potrebno predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila se rješava unutar urbanističke parcele u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele. Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko postoji mogućnost i potreba za projektovanjem klasičnih podzemnih garaža potrebno je poštovati sljedeće elemente:

- širina prave rampe min. 3.75m za jednosmjerne, a 6.50m za dvosmjerne prave rampe;
- širina kružne rampe min. 4.70m za jednosmjerne, a 8.10m za dvosmjerne kružne rampe;
- širina prolaza min 5.5m, a dimenzije parking mesta min. 2.5 x 5.0 m,;
- slobodna visina garaže min. 2.3 m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija*. Otvorena parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2.5(2.3) x 5.0 m, min. 4.8 m. Obrada otvorenih parking mjesta treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parking mjesta (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvoed, uvijek kada uslovi terena dopuštaju. Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Predmetna urbanistička parcela UP 202, zahvatu DUP-a „Veliki pijesak“ Opština Bar, nalazi se u okviru namjene turističko stanovanje. Uvidom u planski dokument, tj. tabele koje se nalaze u tekstualnom dijelu predloga plana za svaku urbanističku parcelu ponaosob, utvrđeno je da je za UP 202 predviđena spratnost od maksimalno pet nadzemnih etaža, osim za objekte uz more i objekte uz regulisani potok, gdje spratnost ide do visine već izvedenih objekata, odnosno 6 nadzemnih etaža. Dalje, uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenje utvrđeno je da je objekat projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti Po+P+5. Sva propisana udaljenja objekta od granica parcele i regulacione linije su ispoštovana.

Minimalni procenat zelenila na nivou urbanističke parcele za nove stambene objekte iznosi 30%. Uređenje terena planirano je u skladu sa planskom dokumentacijom u pogledu formiranja otvorenih i slobodnih površina. Kompozicionim rješenjem zelenila poboljšan je ukupan kvalitet predmetnog prostora u estetsko-dekorativnom i sanitarno-higijenskom smislu.

Predmetnoj parceli pristupa se sa zapadne strane, a oko objekta je projektovana parterna površina sa pristupnim trotoarom i ozelenjenom površinom. Prizemlje objekta je izdignuto 60cm u odnosu na pristupni trotoar, čime je obezbijeđen dovoljan stepen intime za stambene prostore na prizemnoj etaži.

Objekat je projektovan kao jedinstveni kubus, jasne forme, konstrukcijski koncipiran kao jedna lamela. Planirani objekat je oblikovno, funkcionalno i u materijalizaciji usklađen sa terenom i prirodom koja ga okružuje. Ulaz u objekat je arhitektonski naglašen i ostvaren je slobodan pristup pješacima, vozilima hitne pomoći i vatrogasnim vozilima sa interne saobraćajnice. Potreban broj parking mjesta ostvaren je u podzemnoj garaži kojoj se pristupa preko otvorene rampe na zapadnoj strani parcele.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje kompleksa stambenih objekata, projektovano od strane „Basketing“ d.o.o. Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=3,102.90m² (planom dato nadzemno 3,110.4m²), indeks zauzetosti 0.29 (planom dato 0.4), indeks izgrađenosti 1.79 (planom dato 1.8), spratnost objekata P+5 (planom dato 6 nadzemnih etaža) odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Programom zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara po kategorijama, tekstualni dio Plana str. 26, navodi se da su za Barsku rivijeru - Arheološki lokaliteti Crkve Sv. Vračeva, Kunje i Crkve na Velikom pijesku, Pečurice, predviđeni za konzervaciju, uređenje prostora i druge mjere - uz izradu Urbanističkog projekta sa arhitektonskim rješenjima za crkvu na Velikom pijesku, izmještanje dalekovoda iz zaštićene okoline i regulisanje izgradnje u zaštićenoj okolini ove crkve. Crkva na Velikom pijesku je u neposrednoj blizini predmetne lokacije, naime, na susjednoj parceli sa sjeveroistočne strane UP 201.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 01.06.2023. godine u 12:16:21 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 202 koju čine katastarske parcele br.3186/54 i 3186/92 KO Pečurice, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Veliki pijesak“ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.115/20), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina

BRGP=3,102.90m² (planom dato nadzemno 3,110.4m²), indeks zauzetosti 0.29 (planom dato 0.4), indeks izgrađenosti 1.79 (planom dato 1.8), spratnost objekata P+5 (planom dato 6 nadzemnih etaža) odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti br.2665 KO Pečurice - Izvod br.101-919-32867/2022 od 29.12.2022.godine, utvrđeno je da je kat.parcela br. 3186/54 KO Pečurice u svojini "Kalamper" d.o.o. Bar u obimu prava 1/1, Uvidom u List nepokretnosti br.595 KO Pečurice - Izvod br.101-919-32896/2022 od 29.12.2022.godine, utvrđeno je da je kat.parcela br. 3186/92 KO Pečurice u svojini "Kalamper" d.o.o. Bar u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Kalamper" d.o.o. Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „Basketing" d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 01.06.2023. godine u 12:16:21 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 202 koju čine katastarske parcele br.3186/54 i 3186/92 KO Pečurice, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Veliki pijesak" ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.115/20), Opština Bar, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta,odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.06.06 11:56:47 +02'00'