



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: 09-332/22-3388/4
Podgorica, 04.07.2022. godine

“VM INŽENJERING” D.O.O

BAR
Mila Damjanovića 26

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-332/22-3388/4
Podgorica, 04.07.2022. 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 „VM INŽENJERING“ D.O.O iz Bara, za izmjenu rješenja br.15-361/19-UPI-122/2 od 17.07.2019.godine u postupku davanja saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem na dijelu UP4, zona M, koju čini kat.parcele broj 3661/3, 3661/7, 3662/1 I 3663/6 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“, Opština Bar (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.32/09) Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, br.15-361/19-UPI-122/2 od 17.07.2019.godine i „VM INŽENJERING“ D.O.O iz Bara, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem na dijelu UP4, zona M, koju čini kat.parcele broj 3661/3, 3661/7, 3662/1 I 3663/6 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“, Opština Bar (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.32/09) Opština Bar, ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 8.341,28m² (planom dato 6.602,5 m², nadzemno – ostvareno 6.602,5 m²), indeks zauzetosti 0,44 (planom dato 0,75), indeks izgrađenosti 2,49 (planom dato 2,5), spratnost objekta Po+P+5 (planom dato Po+P+5) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2786/1 od 15.04.2022.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se zahtjevom, „VM INŽENJERING“ D.O.O iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem na dijelu UP4, zona M, koju čini kat.parcele broj 3661/3, 3661/7, 3662/1 I 3663/6 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“, Opština Bar (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.32/09) Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP 8.341,28m² (planom dato 6.602,5 m², nadzemno – ostvareno 6.602,5 m²), indeks zauzetosti 0,44 (planom dato 0,75), indeks izgrađenosti 2,49 (planom dato 2,5), spratnost objekta Po+P+5 (planom dato Po+P+5) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-352/18-1138 izdate 26.12.2018. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opština Bar, List nepokretnosti br.4566 KO Novi Bar- Izvod, br. 102-919-11780/2022 od 20.05.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar za kat.parcele 3661/7, 3662/1 i 3663/6 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.4565 KO Novi Bar- Izvod, br. 102-919-11782/2022 od 20.05.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar za kat.parcelu 3661/3 KO Novi Bar, Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Bar, dana 01.02.2021.godine, Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ.br.594/2019 od 27.05.2019.godine, zaključen između Vegar Julije, Radmile Badrić preko punomoćnika Ivana Milića, Dabović Kristine i „VM Inženjering“ d.o.o, potpisan i od strane osnivača Lekić Vladimira i Merdović Vladislava, Rješenje Glavnog gradskog arhitekta br.15-361/19-UPI-122/2 od 16.07.2019.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta.

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 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.

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.

Članom 237 Zakona, definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može 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 umanjuje za nedostajući dio parcele.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, na dijelu urbanističke parcele UP 4 , Zona M, koju čini kat. parcela br. 3661/3, 3661/7, 3662/1 i 3663/6 KO Novi Bar, planirana je izgradnja objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su BRGP= min. 2,641.0 m²-max. 6.602,5 m², indeks zauzetosti min.0,4-max.0,75, indeks izgrađenosti ,min.1,0 max. 2,0 i spratnost objekta Po+P+5.

Planom je predviđena namjena turističko stanovanje koje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično).

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.

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.

- Medusobna 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.

- 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, a krovni pokrivači adekvatni nagibu.

- 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 osvetljenje na prostorijama za stanovanje. Ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvetljenje 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.

- U okviru turističkog stanovanja moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu.

- Optimalna veličina parcela namjenjenih za izgradnju novih objekata za zonu turističko 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 objekta 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. Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne i minimalne vrijednosti.

- Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za ovu namjenu se definišu u rasponu Kiz 1.0 - 2.5, a Si 40% - 75%..

- U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju sa djelatnostima mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagadjuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne

zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku. S obzirom na lokaciju predmetnog prostora, u okviru stambenih objekata mogu se organizovati prostori namjenjeni turističkom smještaju u domaćoj radinosti.

- Procentualna zauzetost zelenila u okviru parcele: Zelenilo u okviru turističkog stanovanja iznosi 35 %.

- Ovim DUP-om je prihvaćen princip da svaki objekat treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi. Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici; poslovanje – 10 PM /1000 m². Parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m. Ukoliko to nije moguće, važe pravila data u poglavlju: Saobraćaj – parkiranje i Uslovi za parcelaciju. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju-izmjena idejnog rješenja, konstatuje se da se izmjena odnosi na fazu 2. i 3. objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, dok je faza 1. objekta, koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 3661/15 KO Novi Bar upisana u LN 4700, izvedena na osnovu idejnog rješenja na koje je dobijena saglasnost broj 15-361/19-UPI-122/2, 16.07.2019. godine. Za prvu fazu objekta izveden je i prilazni put, ulaz u garažu i parkiranje duž pristupne saobraćajnice.

Predmetna izmjena idejnog rješenja 2. i 3. faze objekta, odnosi se na promjene na fasadi, materijalizaciju, situaciju organizaciju trotara i parking prostora, izmjena u organizaciji i broju stanova na 5. spratu, kao i promjena u organizaciji i proširenje poslovnog prostora u prizemlju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predložena izmjena idejnog rješenja objekta turističko stanovanje sa poslovanjem, projektovano od strane „SPARKLING“ d.o.o. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 8.341,28m² (planom dato 6.602,5 m² ,nadzemno – ostvareno 6.602,5 m²), indeks zauzetosti 0,44 (planom dato 0,75), indeks izgrađenosti 2,49 (planom dato 2,5), spratnost objekta Po+P+5 (planom dato Po+P+5) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz izmijenjeno idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu, Elaborat parcelacije, Prijava građenja i Saglasnost na prvobitno idejno rješenje na osnovu koje je izvedena prva faza objekta. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu su dati u izvodu iz DUP-a „Ilino“ (grafički prilog „Plan saobraćajne infrastrukture“), gdje je planirana saobraćajnica koje je dio kat.parcela 3664/14 predviđena sa sjeveroistočne strane, i koja se graniči sa kat.parcelom br.3661/3 KO Novi Bar.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar.

Uvidom u List nepokretnosti br.4566 KO Novi Bar- Izvod, br. 102-919-11780/2022 od 20.05.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar za kat.parcele 3661/7, 3662/1 i 3663/6 KO Novi Bar, utvrđeno je da na predmetnim katastarskim parcelama pravo susvojine imaju Vegar Julija u obimu prava 4/5 I Badrić Radmila u obimu prava 1/5, uvidom u List nepokretnosti br.4565 KO Novi Bar-Izvod, br.102-919-11782/2022 od 20.05.2022.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar za kat.parcelu br. 3661/3 KO Novi Bar, utvrđeno je da na predmetnoj

katastarskoj parceli pravo svojine ima Dabović Kristina u obimu prava 1/1. Investitor je dostavio i Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ.br.594/2019 od 27.05.2019.godine, zaključen između Vegar Julije, Radmile Badrić, Dabović Kristine i „VM Inženjering“ d.o.o, potpisan i od strane osnivača Lekić Vladimira i Merdović Vladislava.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na izmjenu usvojenog idejnog rješenja, projektovanog od strane „SPARKLING“ d.o.o Budva, za objekat turističkog stanovanja sa poslovanjem faza 2 i 3, koju čine katastarske parcele br. 3661/3, 3661/7, 3662/1 i 3663/6 KO Novi Bar, na dijelu urbanističke parcele UP 4 ,Zona M u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, u pogledu oblikovanosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu). Za prvu fazu objekta nije potrebna saglasnost Glavnog državnog arhitekta jer je prvobitan izgrađen u skladu sa prethodnim idejnim rješenje na koje je dobijena saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Opštine Bar, broj 15-361/19-UPI-122/2, 16.07.2019. godine.

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



Mirko Žižić