



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

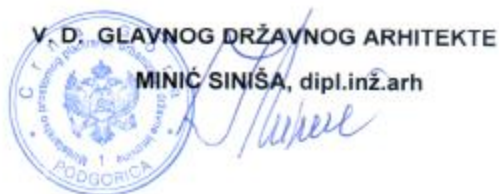
Broj: 09-332/23-8484/3
Podgorica, 14.02.2024. godine

„HARD DISCONT LAKOVIC“ DOO

PODOGRICA

Ul. 4 jula

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



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: 09-332/23-8484/3
Podgorica, 14.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, 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, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „HARD DISCONT LAKOVIC“ DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.10.2023. godine u 11:14:46 + 01'00', za izgradnju trgovačkog centra, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 6331/4 i 6334/1 KO Novi Bar, koje formiraju dio modula urbanističke parcele UP TZ607, u zahvatu PPPN za Obalno područje Crne Gore, detaljna razrada lokacije "Prva faza privredne zone Bar" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 56/18), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost „HARD DISCONT LAKOVIC“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.10.2023. godine u 11:14:46 + 01'00', za izgradnju trgovačkog centra, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 6331/4 i 6334/1 KO Novi Bar, koje formiraju dio modula urbanističke parcele UP TZ607, u zahvatu PPPN za Obalno područje Crne Gore, detaljna razrada lokacije "Prva faza privredne zone Bar" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 56/18), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara (za predmetnu lokaciju dio 1 modula UP TZ607): bruto građevinska površina 9.890,00 m² (planom zadato 42.377,50); indeks izgrađenosti – 0,58 (planom zadato 2,50); indeks zauzetosti – 0,34 (planom zadato 0,50); spratnost objekta P+1 (planom zadato od P do P+4), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-8484/1 od 31.10.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „HARD DISCONT LAKOVIC“ DOO iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektrua.Urbanizam“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.10.2023. godine u 11:14:46 + 01'00', za izgradnju trgovačkog centra, na lokaciji koju čine kat.parcele br.

6331/4 i 6334/1 KO Novi Bar, koje formiraju dio modula urbanističke parcele UP TZ607, u zahvatu PPPN za Obalno područje Crne Gore, detaljna razrada lokacije "Prva faza privredne zone Bar" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 56/18), Opština Bar.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 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: smjericama 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 smjericama 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.

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, napisano 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-352/18-1181 izdate 04.04.2019. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 31.07.2023.godine; List nepokretnosti br.4544 KO Novi Bar prepis broj 102-919-26639/2023 izdat dana 02.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, za kat.parcelu br.6331/4 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.1519 KO Novi Bar prepis broj 102-919-26638/2023 izdat dana 02.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, za kat.parcelu br.6334/1 KO Novi Bar; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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.

Smjericama iz planskog dokumenta PPPN za Obalno područje Crne Gore, detaljna razrada lokacije "Prva faza privredne zone Bar" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 56/18), Opština Bar, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 6331/4 i 6334/1 KO Novi Bar, koje formiraju dio modula urbanističke parcele UP TZ607, planirana je trgovačka zona.

Trgovačka zona, namijenjena je razvoju trgovačkih sistema koji će pružati usluge korisnicima na području Bara, crnogorskog primorja i u širem gravitacionom području. U okviru ove zone izgrađiće se i razvijati sistemi trgovine na veliko, trgovine na malo i sistemi drugih oblika i formi trgovine. U okviru trgovačke zone biće realizovane različite forme prodaje i distribucije robe na domaćem i međunarodnom tržištu. Zona je vrlo pogodna za razvoj trgovine, jer je sa jedne strane naslonjena na lučku zonu, proizvodnu zonu i Robno-transportni centar, a sa druge strane ima direktan kontakt sa gradom i korisnicima.

Urbanistička parcelacija je utvrđena na nivou strukturalne odrednice — modula urbanističke parcele. Formiranje lokacije kao mjesta građenja je moguće od jednog ili više modula, a moguće je i formiranje više lokacija unutar jednog modula.

Ovakvo rješenje ima za cilj što je moguće veću fleksibilnost prema konkretnom budućem investicionom zahtjevu kojim se obavezno iskazuju bliže prostorne i tehničko-tehnološke potrebe investitora u dijelu izvođenja promjena u prostoru neophodnih za realizaciju odgovarajućeg investicionog programa. Ovakav pristup podrazumijeva da se u postupku sprovođenja Detaljne razrade konačna urbanistička, odnosno građevinska parcela određuje prema investicionom zahtjevu, a ne da se investicioni zahtjev prilagođava unaprijed zadatoj urbanističkoj parceli. Svi ostali uslovi, posebno koeficijent zauzetosti parcele, utvrđuju se na konačno određenu urbanističku parcelu kao cjelinu. To znači da se ne mogu utvrđivati urbanističko-tehnički uslovi izvođenjem zbira u slučaju kada više modula urbanističke parcele formira jednu građevinsku parcelu, odnosno izvođenjem količnika u slučaju kada više građevinskih parcela formira jedan modul urbanističke parcele. U slučaju kada više građevinskih parcela formira jedan modul urbanističke parcele, obavezno treba odrediti jedinstven kolski pristup na javnu kolsku saobraćajnicu za sve građevinske parcele unutar modula urbanističke parcele.

Vlasnici ili korisnici parcele moraju sve svoje proizvodne, skladišne i druge potrebe da zadovolje isključivo na svojoj parceli, podrazumevajući pri tome i privredna vozila i putnička vozila zaposlenih i to na način koji ne ugrožava vlasnike i korisnike okolnih parcela. Isključuje se parkiranje putničkih i privrednih vozila na kolovozima, trotoarima i zelenim površinama. Grupisanje kapaciteta unutar određene namjene površina vrši se po principu kompatibilnosti, tj. podrazumeva se da se aktivnosti na susednim ili bliskim parcelama međusobno ne ugrožavaju bukom, vibracijama, emisijama i na druge moguće načine, podrazumevajući tu i opasnost od požara i eksplozije.

Koeficijent zauzetosti zemljišta (zemljište pod objektom/objektima) određuje se za privrednu zonu u cjelini na maksimalno 0,5 od površine parcele. Spratnost objekata može biti od P do P + 4 (pet etaža) tj. do granice koja ne zahtjeva liftove za vertikalni transport ljudi, a odnosi se samo na objekte koji služe namjenama kod kojih je moguće organizovati

osnovnu funkciju objekata u više etaža. Koeficijent izgrađenosti (odnos površine parcele i bruto površine svih izgrađenih etaža) može biti najviše do 2,5. Građevinske linije objekata se određuju paralelno i/ili upravno na regulacione linije. Građevinske linije za objekte koji se grade na urbanističkoj parceli određuju se paralelno na najmanje 5 (pet) metara od regulacione linije prema saobraćajnici i prema granici sa dodirnim urbanističkim parcelama. U zoni raskrsnica, građevinske linije se postavljaju upravno na najmanje 10 (deset) metara od tangentnih tačaka radijusa spoljnih krivina saobraćajnica u raskrsnici.

Zelenilo u okviru Detaljne razrade, potrebno je planirati tako da budu zastupljene sve kategorije zelenila. U formiranju planske strukture veliki značaj treba da ima zaštitno zelenilo koje se može locirati duž saobraćajnica, puteva i prolaza u industrijskoj zoni. Poželjna je zastupljenost sledećih kategorija: zaštitno zelenilo, linearno zelenilo – drvoredi, zelenilo uz industrijske objekte i kombinovano parterno zelenilo.

Izgradnja planiranog trgovačkog centra predviđa se na lokaciji za građenje kao dio modula urbanističke parcele TZ607 u zahvatu PPPN za Obalno područje Crne Gore, odnosno detaljne razrade lokacije "Prva faza privredne zone Bar" («Sl.list CG », broj 56/18). U tom pravcu modul urbanističke parcele TZ607 (površine 34 802,80 m²) je podijeljen na dvije lokacije za građenje i to: *Lokacija za građenje 1-* dio modula urbanističke parcele TZ607 površine 16 951 m², lokacija je neizgrađena i predmet je ovog idejnog rješenja; *Lokacija za građenje 2-* dio modula urbanističke parcele TZ607 površine 17 851,80 m², na lokaciji se nalaze sedam postojećih objekata ukupne BRGP 7 380 m². Predmetna lokacija je na terenu oivičena saobraćajnicama sa sjeverne i zapadne strane. Glavni pristup je sa zapadne lokalne saobraćajnice, kako je i planskim rješenjem predviđeno.

Predmetni objekat je forme kvadra i lociran je u zoni građenja koju definišu građevinske linije, odnosno postavljanjem građevinskih linija na 5 m od regulacione linije prema saobraćajnici i na 10 m od tangentnih tačaka radijusa spoljnih krivina saobraćajnica. Spratnost objekta je dvije nadzemne etaže, odnosno P+1. Podzemne etaže nisu planirane. Visine etaža su uslovljene namjenom objekta i smjernicom iz UTU-a koja definiše da je kod višespratnih prodajnih objekata visina prizemlja 4,5 m-5 m a spratova 3,75 m-4,5 m. Pa je tako visina prizemlja tržnog centra 5 m, a visina prvog sprata 4,5 m. Krov objekta je ravan i neprohodan sa nagibom 1,5%. Na lokaciji je planiran površinski parking prostor oplemenjen drvoredima, kao i popločane i ozelenjene površine. Obezbjedeeno je 270 PM, od toga je 14 PM (5% od ukupnog broja) predviđeno za parkiranje lica smanjene pokretljivosti i sa invaliditetom.

Objekat tržnog centra ima tri ulaza na nivou prizemlja. Do svih ulaza moguće je ostvariti kolski pristup za interventna vozila. Centralni prostor prizemlja objekta čini dvoetažni zenitalno osvijetljen hol. U holu je planirana vertikalna komunikacija sa prvom etažom pokretnim stepeništem, u dva smjera, kao i putem dva komunikacijska jezgra sa stepeništima i liftovima. U prizemlju su planirana dva veća poslovna prostora dok se na prvom spratu planira više manjih. Svi prostori imaju svoje magacine. U oviru javnog prostora trgovačkog centra planirani su restorani i kafei, kao dio dodatne ponude. Za oba lokala namijenjena ugostiteljstvu planiran je prostor kuhinje sa neophodnim instalacijama.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju trgovačkog centra na lokaciji koju čine kat. parcele br. 6331/4 i 6334/1 KO Novi Bar, Opština Bar, koje formiraju dio modula urbanističke parcele UP TZ607, u zahvatu PPPN za Obalno područje Crne Gore, detaljna razrada lokacije "Prva faza

privredne zone Bar" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 56/18), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima (za predmetnu lokaciju dio 1 modula UP TZ607); bruto građevinska površina 9.890,00 m² (planom zadato 42.377,50); indeks izgrađenosti – 0,58 (planom zadato 2,50); indeks zauzetosti – 0,34 (planom zadato 0,50); spratnost objekta P+1 (planom zadato od P do P+4), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnom objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa javnih saobraćajnica, tj. sa kat. parcela 6322/1 i 6332/2 KO Novi Bar (svojina - Crna Gora, raspolaganje - Opština Bar) Opština Bar.

Uvidom u List nepokretnosti br.4544 KO Novi Bar prepis broj 102-919-26639/2023 izdat dana 02.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, utvrđeno je da je kat.parcela br.6331/4 KO Novi Bar, u svojini HD Laković, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1519 KO Novi Bar prepis broj 102-919-26638/2023 izdat dana 02.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, utvrđeno je da je kat.parcela br.6334/1 KO Novi Bar, u svojini HD Laković, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „HARD DISCONT LAKOVIC“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 31.10.2023. godine u 11:14:46 + 01'00", za izgradnju trgovačkog centra, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 6331/4 i 6334/1 KO Novi Bar, u zahvatu PPPN za Obalno područje Crne Gore, detaljna razrada lokacije "Prva faza privredne zone Bar" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 56/18), 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

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

