



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: 09-6286/2
Podgorica, 12.09.2022. godine

„A3 TEAM“ DOO

BAR

Obala Iva Novakovića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



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: 09-6286/2
Podgorica, 12.09.2022. 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 „A3 team“ d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta koji se nalazi na djelovima urbanističkih parcela broj A1-UP8, A1-UP9, A1-UP11 i A1-UP12, u zoni „A“, blok 1, na dijelu k.p. br. 6162 i 6163, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 39/13), u Opštini Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „A3 team“ d.o.o. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta koji se nalazi na djelovima urbanističkih parcela broj A1-UP8, A1-UP9, A1-UP11 i A1-UP12, u zoni „A“, blok 1, na dijelu k.p. br. 6162 i 6163, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 39/13), u Opštini Bar, donosi, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 8500,32m² (planom predviđeno 8501,07m²), površine pod objektom 708,36m² (planom predviđeno 1092,99m²), indeks zauzetosti 0.35 (planom predviđeno $0.45+20\%=0,54$), indeks izgrađenosti 4.20 (planom predviđeno $3.50+20\%=4.20$), spratnost objekta Po+P+11 (planom predviđeno 2Po+P+9(+2)), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-6286/1 od 01.09.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „A3 team“ d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta koji se nalazi na djelovima urbanističkih parcela broj A1-UP8, A1-UP9, A1-UP11 i A1-UP12, u zoni „A“, blok 1, na dijelu k.p. br. 6162 i 6163, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 39/13), u Opštini Bar, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 8500,32m² (planom predviđeno 8501,07m²), površine pod objektom 708,36m² (planom predviđeno 1092,99m²), indeks zauzetosti 0.35 (planom predviđeno $0.45+20\%=0,54$), indeks izgrađenosti 4.20 (planom predviđeno $3.50+20\%=4.20$), spratnost objekta Po+P+11 (planom predviđeno

2Po+P+9(+2)), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-014/21-257/3 izdate 27.05.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, Opštine Bar; Elaborat parcelacije po DUP-u izrađen 03.08.2021.godina od strane ovlaštene geodetske organizacije „PLAN-NET“ d.o.o. Bar; Ugovor o zajedničkom ulaganju u gradnju saugovarača Bojdanović Rajka, Šabotić Enese, Škrijelj Seada, Bogosavljević Vlastimira i „A3 team“ d.o.o. Bar UZZ broj 588/2021 od 29.07.2021. godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 39/13), u Opštini Bar, na A1-UP8, A1-UP9, A1-UP11 i A1-UP12, u zoni „A“, blok 1, utvrđena je namjena parcela – mješovite namjene – centralne djelatnosti i stanovanje velikih gustina.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje objekata, propisano je da arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristički ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra uređenog turističkog grada. Rješenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja. Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja, u skladu sa već formiranim ambijentom. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Preporučuje se upotreba savremenih materijala koji daju

mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Zavisno od arhitektonskih rješenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu. Krovove objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crjepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih strukture. Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

Objekat je jedinstvenog volumena, čistih linija, lišen bilo čega dekorativnog što nema konstruktivnu ili funkcionalnu logiju, prati savremen pristup arhitektonske misli i autorsku liniju. Fasada je obložena demit fasadom i premazom bavalita u boji usklađenoj sa okolnim postojećim objektima. Fasadni otvori - prozori i vrata se izrađuju od profila eloksanog aluminijuma, antracit boje a zastakljivanje je staklom 4+16+4 mm. Staklena fasada koja se nalazi u dijelu objekta iznad ulaza je predviđena da se radi od stakla koje ima stepen vatrootpornosti minimum 60 minuta. Ograde na balkonima i stepeništu je predviđena od dvoslojnog stakla d= 20+20 mm visine 90cm. Iznad staklene ograde na visini h=100cm postavljaju se aluminijumski gelender kao dodatna zaštita.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta koji se nalazi na djelovima urbanističkih parcela broj A1-UP8, A1-UP9, A1-UP11 i A1-UP12, u zoni „A“, blok 1, na dijelu k.p. br. 6162 i 6163, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 39/13), u Opštini Bar, projektovano od strane „A3 team“ d.o.o. iz Bara, izrađeno u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 8500,32m² (planom predviđeno 8501,07m²), površine pod objektom 708,36m² (planom predviđeno 1092,99m²), indeks zauzetosti 0.35 (planom predviđeno 0.45+20%=0,54), indeks izgrađenosti 4.20 (planom predviđeno 3.50+20%=4.20), spratnost objekta Po+P+11 (planom predviđeno 2Po+P+9(+2)), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom List nepokretnosti br. 113-prepis – od 08.09.2022. godine, utvrđeno je da je k.p. broj 6162 KO Novi Bar, Opština Bar u svojini Bogdanović Rajka, u obimu prava 1/1. Uvidom u List nepokretnosti br. 1296-prepis – od 08.09.2022. godine, utvrđeno je da je k.p. broj 6163 KO Novi Bar, Opština Bar u susvojini: Šabotić Enese, u obimu prava 57/150, Škrijelj Seada u obimu prava 1/3 i Bogosavljević Vlastimira u obimu prava 43/150.

U prilogu je dostavljen i Ugovor o zajedničkom ulaganju u gradnju, zaključen kod notara Marine Milošević, zaveden pod brojem UZZ 588/2021 od 29.07.2021. godine, između saugovarača Bojdanović Rajka, Šabotić Enese, Škrijelj Seada, Bogosavljević Vlastimira i „A3 team“ d.o.o. Bar, u kome saugovarači daju saglasnost da „A3 team“ do.o. Bar bude nosilac svih potrebnih radnji vezano za izgradnju i ulaganje u gradnju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „A3 team“ d.o.o. Bar, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „A3 team“ d.o.o. iz Bara, stambeno poslovnog objekta, koji se nalazi na djelovima urbanističkih parcela broj A1-UP8, A1-UP9, A1-UP11 i A1-UP12, u zoni „A“, blok 1, na dijelu k.p. br. 6162 i 6163, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 39/13), u Opštini 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

MIRKO ŽIŽIĆ

