



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: 09-832/23-7386/9
Podgorica, 01.03.2024. godine

„ ZOU TAJČUN „ D.O.O.

Ulica Vladimira Rolović br. 12
BAR

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Načelnik Direkcije,
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Nataša Pavićević



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh.

Siniša Minic

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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: 09-332/23-7386/9
Podgorica, 01.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.a.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) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "TAJČUN ZOU" D.O.O.Bar, na dopunjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene-stanovanje i smještaj turista- hotel 3*,ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 3.962,20+9.919,10=13881,30 m², urađenog od strane privrednog društva CONT-ING D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 22.02.2024., u 08:21.36 +01'00', na dijelu UP A2-UP4, zona A , blok 2, na kat.parcelama 5843/2, 5843/1, 5840/1, 5846/5 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV, Opština Bar („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 39/13), donosi

R J E Š E N J E

DAJE se saglasnost „ZOU TAJČUN“ D.O.O. Bar na dopunjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene-stanovanje i smještaj turista- hotel 3*,ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 3.962,20+9.919,10=13881,30 m², urađenog od strane privrednog društva CONT-ING D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 22.02.2024., u 08:21.36 +01'00', na dijelu UP A2-UP4, zona A , blok 2, na kat.parcelama : br. 5843/2, br. 5843/1, br.5840/1 i br.5846/5, sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana -a "Topolica IV „ Opština Bar („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom propisan : 0,54), indeks izgrađenosti 4,20 (Planom propisan 3,5 x1,20=4,20), spratnosti objekta : Po+Pr+11 (Planom propisana spratnost objekta: Po/su+P+9+20%=P+11), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim prilazom lokaciji i objektu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-7386/1 od 26.09.2023. godine, "ZOU Tajčun" D.O.O. Bar, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene-stanovanje i smještaj turista- hotel 3*,ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 3.962,20+9.919,10=13881,30 m², urađenog od strane privrednog društva CONT-ING D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 22.02.2024., u 08:21.36 +01'00', na dijelu UP A2-UP4, zona A , blok 2, na kat.parcelama

5843/2, 5843/1, 5840/1, 5846/5 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana -a "Topolica IV", Opština Bar („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom propisan : 0,54), indeks izgrađenosti 4,20 (Planom propisan 3,5 x1,20=4,20), spratnosti objekta : Po+Pr+11 (Planom propisana spratnost objekta: Po/su+P+9+20%=P+11), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim prilazom lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Izjavu odgovornog projektanta urađenog od strane privrednog društva CONT-ING D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 22.02.2024., u 08:21.36 +01'00', na dijelu UP A2-UP4, zona A, blok 2, na kat.parcelama 5843/2, 5843/1, 5840/1, 5846/5 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV, Opština Bar, da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu poštovanja svih urbanističkih parametara te da je za lokaciju obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima, kao odgovarajući broj parking mjesta; Izjavu licencirane geodetske organizacije " GEO-ZENO " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđena lokacija novoplanirane zgrade na dijelu urbanističke parcele A2-UP 4 a koju čine sledeće katastarske parcele: br. 5843/2, br. 5843/1, br.5840/1 i br.5846/5, sve K.O. Novi Bar. U istoj je konstatovano da je prilaz lokaciji obezbijeđen sa jugoistočne strane urbanističke parcele kao i sa sjeverne strane. Postojeći prilazni put je definisan katastarskim parcelama, br. 5827 dok je sa južne strane predviđena nova saobraćajnica; List nepokretnosti 1407-izvod izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu gdje je utvrđena svojina Radulović Margarite iz Bara na katastarskoj parceli, br. 5840/1 K.O.Novi Bar u Podacima o objektima i posebnim djelovima utvrđena Zabilježba Ugovora o prenosu prava gradnje, UZZ br. 437/2023 od 05.04.2023. godine, zaključenog između Radulović Dušana, Radulović Aleksandra, Radulović Margarite i Paladin Tamare, kao prenosilaca i „ Zou Tajčun „ D.O.O.Bar; List nepokretnosti 2914-izvod izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, gdje je na katastarskoj parceli br. 5843/1 K.O.Novi Bar, utvrđena svojina Radulović Aleksandra iz Bara a u Podacima o objektima i posebnim djelovima utvrđena Zabilježba Ugovora o prenosu prava gradnje, UZZ br. 437/2023 od 05.04.2023. godine, zaključenog između Radulović Dušana, Radulović Aleksandra, Radulović Margarite i Paladin Tamare kao prenosilaca i „ Zou Tajčun „ D.O.O.Bar; List nepokretnosti 2186-izvod izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, gdje je na katastarskoj parceli br. 5846/5 K.O.Novi Bar, utvrđena svojina Paladin Tamare iz Bara a u Podacima o objektima i posebnim djelovima utvrđena Zabilježba Ugovora o prenosu prava gradnje, UZZ br. 437/2023 od 05.04.2023. godine, zaključenog između Radulović Dušana, Radulović Aleksandra, Radulović Margarite i Paladin Tamare, kao prenosilaca i „ Zou Tajčun „ D.O.O.Bar; List nepokretnosti 4644 – prepis, utvrđena je svojina Radulović Dušana na katastarskoj parceli, br. 5843/2 K.O.Novi Bar za pomenutom Zabilježbom o prenosu prava građenja kao i u ostalim citiranim listovima nepokretnosti 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 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, 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 donošenja plana 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 dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na dopunjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene-stanovanje i smještaj turista- hotel 3*, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $3.962,20+9.919,10=13881,30$ m², urađenog od strane privrednog društva CONT-ING D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 22.02.2024., u 08:21.36 +01'00', na dijelu UP A2-UP4, zona A, blok 2, na kat.parcelama: br. 5843/2, br. 5843/1, br.5840/1, br.5846/5, sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana -a "Topolica IV", Opština Bar („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 39/13), da je isto urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom propisan: 0,54), indeks izgrađenosti 4,20 (Planom propisan 3,5 x1,20=4,20), spratnosti objekta: Po+Pr+11 (Planom propisana spratnost objekta: Po/su+P+9+20%=P+11), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim prilazom lokaciji i objektu.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan "Topolica IV", propisane su smjernice u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovni urbanistički parametri, a to je:

urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata:

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Urbanističkom parcelom pogodnom za građenje smatraće se i ona parcela koja ima obezbijeđen pristup u širini od najmanje 4,0 m. Oblik i veličina parcele određeni su tako da se na njoj može graditi u skladu sa planom utvrđenim uslovima i predstavljeni su u grafičkom prilogu.

Urbanistička parcela može imati privremeni pristup sa javne saobraćajnice većeg ranga, koji se ukida kada se realizuje pristup sa odgovarajuće (blokvske) saobraćajnice.

Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Planskim dokumentom se preporučuje urbanistička komasacija, tj. ukupnjavanje lokacija

objedinjavanjem vlasničkih parcela, u cilju optimalnog korišćenja prostornih potencijala u postupku urbane rekonstrukcije.

Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru, površina lokacije ne može biti manja od 600m².

Građevinska linija:

Građevinska linija je utvrđena kao linija do koje je dozvoljeno građenje na, iznad i ispod površine zemlje i to kao: građevinska linija na nivou urbanističkog bloka, definisana grafički, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.

građevinska linija, u odnosu na susjedne parcele, definisana numerički (kao odstojanja od granica parcele): - građevinska linija na koju se oslanja objekat dužom stranom, na odstojanju koje ne može biti manje od 1/3 visine objekta, - građevinska linija na koju se oslanja objekat kraćom stranom (bočnom fasadom):

- do ivice parcele, ako je zid u vidu kalkana bez otvora, - na najmanjem udaljenju od 1,50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorija, - na najmanjem udaljenju od 2,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori sa visokim parapetima, - na udaljenju većem od 4,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta. Ukoliko je kraća - bočna strana objekta veća od 15m, primjenjuje se parametar određen za dužu stranu objekta.

Sve građevinske linije zajedno na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svakog bloka i parcele.

Grafičkim prilogom plana je za sve urbanističke parcele definisana minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje.

Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, mogu se poklapati sa granicama parcele-lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele.

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog - uređenog terena.

Indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisani indeks zauzetosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m².

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena. Indeks izgrađenosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisani indeks izgrađenosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m².

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Na nivou planskog dokumenta maksimalna visina objekta je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže.

Spratnost (broj etaža) se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (moraju se poštovati građevinske linije) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata stanovanja:

Novi objekti višeporodičnog stanovanja većih gustina se mogu graditi na parcelama namijenjenim za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja velikih gustina i parcelama mješovite namjene. Na navedenim parcelama mogu se graditi i prostori namijenjeni drugim sadržajima koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.

Objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama i umjesto postojećih objekata.

Položaj objekta na parceli, gabariti objekata, unutrašnji kolsko-pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine biće razrađene projektom dokumentacijom.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obje bočne linije građevinske parcele;
- u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele;
- kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele.

Oblik i površine objekata određuju se u skladu sa:

- predviđenim indeksima zauzetosti i indeksima izgrađenosti;
- regulacionim i građevinskim linijama;
- predviđenom spratnošću.

Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom pravila (površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta) i pokazatelja (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti). Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovnih i drugih razloga dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je indeks izgrađenosti. Za urbanističke parcele višeporodičnog stanovanja velikih gustina, maksimalni indeks izgrađenosti je definisan za svaku parcelu.

Vertikalni gabariti objekata višeporodičnog stanovanja velikih gustina se utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju u skladu sa kapacitetom lokacije, tj. na osnovu zadatih pravila i pokazatelja. Maksimalna planirana spratnost objekata višeporodičnog stanovanja je deset nadzemnih etaža. Za svaku konkretnu lokaciju spratnost se mora uskladiti sa kapacitetom lokacije. Horizontalni gabariti objekata višeporodičnog stanovanja velikih gustina se, takođe, utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih parametara, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i koeficijentom zauzetosti urbanističke parcele. Za objekte višeporodičnog stanovanja velikih gustina, maksimalni indeks zauzetosti je definisan za svaku parcelu.

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor. Horizontalni 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 do 1,00m iznad nivoa terena, ozelenjen i parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom. Udaljenost objekta od granice parcele definisana je građevinskim linijama.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata centralnih funkcija:

Novi objekti centralnih funkcija mogu se graditi na parcelama namijenjenim za izgradnju objekata centralnih funkcija, parcelama mješovite namjene i parcelama stanovanja velikih gustina. Objekti se mogu graditi na neizgrađenim površinama i umjesto postojećih objekata.

Položaj objekta na parceli, gabariti objekata, unutrašnji kolsko-pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine biće razrađene projektom dokumentacijom.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele.

Oblik i površine objekata određuju se u skladu sa:

- predviđenim indeksima zauzetosti i indeksima izgrađenosti;
- regulacionim i građevinskim linijama;
- predviđenom spratnošću.

Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom pravila (površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta) i pokazatelja (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti). Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovnih i drugih razloga dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je indeks izgrađenosti.

Za urbanističke parcele centralnih funkcija maksimalni indeks izgrađenosti je definisan za svaku parcelu. Za objekte centralnih funkcija koji će se graditi na parcelama mješovite namjene primjenjuju se kao maksimalni parametri definisani za urbanističku parcelu.

Vertikalni gabariti objekata centralnih funkcija se utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju u skladu sa kapacitetom lokacije, tj. na osnovu zadatih pravila i pokazatelja. Maksimalna planirana spratnost objekata centralnih funkcija je definisana za svaku parcelu. Za svaku konkretnu lokaciju spratnost se mora uskladiti sa kapacitetom lokacije.

Horizontalni gabariti objekata centralnih funkcija se, takođe, utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih parametara, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i indeksom zauzetosti urbanističke parcele. Za objekte centralnih funkcija kao maksimalni indeks zauzetosti primjenjuje se indeks definisan za svaku parcelu. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumski etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor.

Horizontalni 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 do 1,00m iznad nivoa terena, ozelenjen i parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom. Za iskazivanje pokazatelja računaju se gabariti, odnosno razvijene bruto izgrađene površine nadzemnih etaža objekata. Prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena, ne ulaze u obračun pokazatelja.

Udaljenost objekta od granice parcele definisana je građevinskim linijama.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim naslijeđem.

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je dostavljena Izjava odgovornog projektanta koje je izradilo tehničku dokumentaciju „CONT-ING D.O.O. Podgorica, elektronski ovjerena, dana 22.02.2024., u 08:21.36 +01'00', na dijelu UP A2-UP4, zona A , blok 2, na kat.parcelama 5843/2, 5843/1, 5840/1, 5846/5 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV, Opština Bar, u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu poštovanja svih urbanističkih parametara te da je za lokaciju obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima, kao odgovarajući broj parking mjesta.

Takođe se u spisima predmeta nalazi Izjava licencirane geodetske organizacije " GEO-ZENO " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđena lokacija novoplanirane zgrade na dijelu urbanističke parcele A2-UP 4 a koju čine sledeće katastarske parcele: br. 5843/2, br. 5843/1, br.5840/1 i br.5846/5, sve K.O. Novi Bar. U istoj je konstatovano da je prilaz lokaciji obezbijeđen sa jugoistočne strane urbanističke parcele kao i sa sjeverne strane. Postojeći

prilazni put je definisan katastarskim parcelama, br. 5827 dok je sa južne strane predviđena nova saobraćajnica.

Uvidom u List nepokretnosti 1407-izvod izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, utvrđena je svojina Radulović Margarite iz Bara na katastarskoj parceli, br. 5840/1 K.O.Novi Bar. U Podacima o objektima i posebnim djelovima tog Lista, utvrđena je Zabilježba Ugovora o prenosu prava gradnje, UZZ br. 437/2023 od 05.04.2023. godine, zaključenog između Radulović Dušana, Radulović Aleksandra, Radulović Margarite i Paladin Tamare, kao prenosilaca i „Zou Tajčun“, D.O.O.Bar. Uvidom u List nepokretnosti 2914-izvod izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, utvrđeno je na katastarskoj parceli br. 5843/1 K.O.Novi Bar, svojina Radulović Aleksandra iz Bara a u Podacima o objektima i posebnim djelovima utvrđena Zabilježba Ugovora o prenosu prava gradnje, UZZ br. 437/2023 od 05.04.2023. godine, zaključenog između Radulović Dušana, Radulović Aleksandra, Radulović Margarite i Paladin Tamare kao prenosilaca i „Zou Tajčun“, D.O.O.Bar. Uvidom u List nepokretnosti 2186-izvod izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, utvrđeno je na katastarskoj parceli br. 5846/5 K.O.Novi Bar, svojina Paladin Tamare iz Bara a u Podacima o objektima i posebnim djelovima i Zabilježba Ugovora o prenosu prava gradnje, UZZ br. 437/2023 od 05.04.2023. godine, zaključenog između Radulović Dušana, Radulović Aleksandra, Radulović Margarite i Paladin Tamare, kao prenosilaca i „Zou Tajčun“, D.O.O.Bar. Uvidom u List nepokretnosti 4644 – prepis, utvrđena je svojina Radulović Dušana na katastarskoj parceli, br. 5843/2 K.O.Novi Bar za pomenutom Zabilježbom o prenosu prava građenja kao i u ostalim citiranim listovima nepokretnosti, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, 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 saglasnost „ZOU TAJČUN“ D.O.O. Bar, na dopunjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene-stanovanje i smještaj turista- hotel 3*, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $3.962,20+9.919,10=13881,30$ m², urađenog od strane privrednog društva CONT-ING D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 22.02.2024., u 08:21.36 +01'00', na dijelu UP A2-UP4, zona A, blok 2, na kat.parcelama : br. 5843/2, br. 5843/1, br.5840/1 i br.5846/5, sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana -a "Topolica IV", Opština Bar („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom propisan : 0,54), indeks izgrađenosti 4,20 (Planom propisan 3,5 x1,20=4,20), spratnosti objekta: Po+Pr+11 (Planom propisana spratnost objekta: Po/su+P+9+20%=P+11), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim prilazom lokaciji i 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.

Obradila:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

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



Siniša Minić