



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: 09-332/23-2995/10
Podgorica, 28.07.2023. godine

„MEB“ D.O.O. BAR

BAR

Čeluga bb, 85 Bar

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: 2023.07.28 14:41:32 +02'00'

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: 09-332/23-2995/10
Podgorica, 28.07.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 st. 1 i 4.tač.1.al.1 i 2. 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, 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „MEB“ d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „2ARH“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2023. godine u 16:43:23 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli UP 9, blok 2, na kat. parc. br. 1880/1, KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“ (“Sl. list CG“-opštinski propisi br.39/14), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „MEB“ d.o.o. Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, BRGP podzemno 498,10m² i nadzemno 3.037,47m², projektovanog od strane 2ARH“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2023. godine u 16:43:23 +02'00', na urbanističkoj parceli UP 9, zona 2, na kat. parceli br. 1880/1, KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“, Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 2.47 (Planom zadato 2.5); indeks zauzetosti 0.37 (planom zadato 0.5); spratnosti objekta: Po+P+6 (Planom zadato: P+6) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-2995/1 od 07.04.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva - Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „MEB“ d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „2ARH“ d.o.o. Bar, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP 9, zona 2, na kat. parceli br. 1880/1, KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br. 39/14), Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-9934/9-2022 izdate 24.01.2023. godine od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme - Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova; Elaborat parcelacije po DUP-u za

urbanističku parcelu broj 9, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „PLAN-NET“ d.o.o. Bar iz marta 2023. godine ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu dana 03. aprila 2023.godine.; List nepokretnosti br. 1002 -izvod, br. 102-919-12454/2023 od 29.05.2023. godine za katastarsku parcelu broj 1880/1, KO Polje, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica 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.

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

Uvidom u Smjernice iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“ (“Sl. list CG“-opštinski propisi br.39/14), Opština Bar, za UP 9 utvrđena je namjena CD - centralne djelatnosti.

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrumске ostave ili instalaciona etaža onda se njezina površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu. Objekte na urbanističkoj parceli postavljati kao slobodnostojeće ili eventualno jednostrano uzidane, odnosno obostrano uzidane (dvojne) objekte u slučaju kada je parcela nedovoljne širine; dozvoljena je izgradnja objekta na

granici parcele uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Otvaranje prozora stambenih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je udaljenost od bočne granice parcele najmanje 4,0m za centralne djelatnosti. Udaljenost objekata od granica parcele - 1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 4,0m. Broj parking mjesta: u skladu sa normativima korigovanim u odnosu na stepen korekcije za Bar (koji iznosi 0,5): - 15 PM/1.000m² površine poslovanja - (lokalni uslovi 5-20PM) i 8 PM /1.000m² stambene površine - (lokalni uslovi 6-9PM). Potrebe za parkiranjem vozila rješavati isključivo na sopstvenoj parceli u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli, uz preporuku da se garaža planira u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta. Garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju. Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i geotehničke preporuke.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da u oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima. Materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala.

Procenat ozelenjenih površina na parceli je min. 20% za ovu namjenu. Preporuka je da se na dijelu parcele prema ulici – predbašti, formiraju zasadi niskog šiblja i cvijeća i pojedinačnim sadnicama visokih autohtonih vrsta lišćara i četinara. Obavezno ozelenjeti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore.

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je stambeno–poslovni objekat. U prizemlju objekta predviđeno je poslovanje i dio parking prostora, dok je na ostalim nadzemnim etažama predviđeno stanovanje. Garažiranje vozila dijelom je predviđeno u podzemnoj etaži, nivo -1 dok je ostatak parking mjesta obezbijeđen na parceli i u prizemnom dijelu objekta. Površina lokacije na kojoj se gradi iznosi 1.232,00m². Kolski i pješачki pristup parceli je predviđen sa južne strane preko postojećeg puta, kp 1882 na kojoj raspolaganje ima Opština Bar u obimu prava 1/1. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti Po+P+6, pozicioniran na urbanističkoj parceli tako da zadovoljava sve udaljenosti od susjednih urbanističkih pacela i u okviru je zadatih građevinskih linija. **U prizemlju objekta su planirana tri poslovna prostora, dok su na ostalim etažama iznad prizemlja planirane 42 stambene jedinice.** U sklopu planiranog objekta obezbijeđeno je ukupno 28PM. Krov objekta je planiran kao kosi viševodni planiranog nagiba za ovo područje.

Projektovanje i oblikovanje objekta je rađeno u stilu moderne arhitekture. Fasadni zidovi objekta su obloženi dijelom demit fasadom u bijeloj boji RAL9016 i dijelom od prirodnog kamena u boji RAL 7032. Fasadna bravarija je predviđena od višekomornih PVC profila u crnoj antracit boji RAL9005. Propisani minimum zelenih površina na parceli iznosi 20%. Projektno rješenje predviđa procenat uređene ozelenjenosti od 24.88%.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, BRGP podzemno 498,10m² i nadzemno 3.037,47m², projektovanog od strane „2ARH“ d.o.o. Bar, na urbanističkoj parceli UP 9, na kat. parc. br. 1880/1, u skladu sa smjernicama planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“

("Službeni list CG"-opštinski propisi br. 39/14), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 2.47 (Planom zadato 2.5); indeks zauzetosti 0.37 (planom zadato 0.5); spratnosti objekta: Po+P+6 (Planom zadato: P+6) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti br. 1002 -izvod br. 102-919-12454/2023 od 29.05.2023. izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar godine za katastarsku parcelu broj 1880/1, KO Polje utvrđeno je da je kat. parcela broj 1880/1, KO Polje, u svojini „MEB„ d.o.o. Bar u obimu prava 1/1.

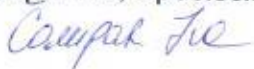
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „MEB„ d.o.o. Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, BRGP podzemno 498,10m² i nadzemno 3.037,47m², projektovanog od strane 2ARH" d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2023. godine u 16:43:23 +02'00', na urbanističkoj parceli UP 9, zona 2, na kat. parceli br. 1880/1, KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“, Opština Bar u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji).

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:

Čampar Iva, Spec.sci.arh.



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: 2023.07.28 14:40:13 +02'00'