



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: 09-332/23-7092/10
Podgorica, 27.03.2024. godine

„STRELNIKOV DEVELOPMENT GROUP“ DOO

BAR

Ul.Popa Dukljanina bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIC SINISA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



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: 09-332/23-7092/10
Podgorica, 27.03.2024. 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, i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 „Strelnikov Development Group“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2024. godine u 08:54:05 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (stambeni objekat -objekat za smještaj turista hotel 3*-ugostiteljski objekat), na UP 3, dio A6, na kat.parceli br. 6303/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Strelnikov Development Group“ Doo Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2024. godine u 08:54:05 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (stambeni objekat - objekat za smještaj turista hotel 3*-ugostiteljski objekat), na UP 3, dio A6, na kat.parceli br. 6303/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina BRGP 4.487,26 m² - nadzemno ostvareno 2.888,62 m² (planom zadato 2.891,00 m²), podzemno ostvareno 1.598,64 m² (planom podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti – 3,49 (planom zadato 3,50); indeks zauzetosti – 0,39 (planom zadato 0,45); spratnost objekta 2G+P+8 (planom zadato P+9), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-7092/1 od 14.09.2023. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „Strelnikov Development Group“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno

rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN “ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.10.2023. godine u 09:26:02 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (stambeni objekat -objekat za smještaj turista hotel 3*-ugostiteljski objekat), na UP 3, dio A6, na kat.parceli br. 6303/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar.

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

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, 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 urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke

uslove broj: 08-333/23-529/7 izdate 16.03.2023. godine od strane Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.1033 KO Novi Bar- prepis br.102-919-20034/2023 izdat dana 25.08.2023.godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, za kat.parcelu br.6303/1 KO Novi Bar; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.616/2023 od 31.03.2023.godine; Elaborat parcelacije br.954/3272/2023 od 19.07.2023.godine; 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.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 6303/1 KO Novi Bar, koja formira dio urbanističke parcele UP 3, dio A6, planirana je mješovita namjena.

Prema važećem planskom dokumentu na parcelama mješovite namjene mogu se graditi: stambeni objekti i stambeno-poslovni objekti; tržni i izložbeni centri; objekti za smještaj turista-hoteli; ugostiteljski objekti; poslovni objekti i objekti privrednih društava; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu; parkinzi i garaže i objekti infrastrukture.

U grafičkim prilogom plana za sve urbanističke parcele definisana je 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.

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 (dječija, 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. Na nivou planskog dokumenta maksimalna visina objekta je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže.

Planom je određeno da se parkiranje i garažiranje vozila vrši u okviru urbanističke (ili katastarske) parcele svakog objekta, prema standardima koji su propisani, u sklopu: podrumskih garaža (u jednom ili dva nivoa); suterenskih garaža; parkiranja na pločama iznad suterena ili podruma; djelova objekata; spratnih garaža i parkiranja na neizgrađenom dijelu parcele.

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra urednog turističkog grada. 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 rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Krovove objekata je potrebno predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijeva, 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 struktura.

Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekata, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitim obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru, ostvarujuću, kroz usklađivanje elemenata parterne obrade, oblikovno, a po potrebi i funkcionalno, povezivanje sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Predmetnim idejnim rješenjem planirana je gradnja objekta mješovite namjene (stambeni objekat -objekat za smještaj turista hotel 3*) na dijelu urbanističke parcele UP3, ukupne površine građevinskog zemljišta od 826 m². Lokacija planiranog objekta se nalazi u dijelu grada koji je cijelim potezom bulevara predviđen za višespratnice. Objekat je planiran kao jedinstvena funkcionalna cijelina sad devet nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže (2G+P+8).

Pristup lokaciji za građenje planiran je preko planom predviđene saobraćajnice, kat. parcele br. 6472/1 KO Novi Bar. Na parceli na površinskom parkiranju projektovano je 4 parking mjesta, a u podzemnim etažama garaža 30 parking mjesta. Garažama se pristupa preko autolifta u koji se ulazi na etaži prizemlja. Potreban broj parking mjesta za predmetnu lokaciju iznosi 33, a idejnim rješenjem obezbijeđeno je 34 parking mjesta.

U prizemlju objekat projektovan je kafić, ulaz u autolift, ulaz u stambeni dio objekta koji se nalazi na etažama 3-8, i ulaz u hotel 3* projektovanim na etažama 1 i 2. Vertikalne komunikacije obezbijeđene su preko unutrašnjih stepenica i liftova, posebno za poslovni i posebno za stambeni dio objekta. Krov objekta je projektovan kao ravan neprohodan krov.

Fasadna obloga objekta rađena je u kombinaciji fasadnog maltera u bijeloj boji približno RAL 9010 i RAL 9016, kao i metalnim elementima fasade takođe približno RAL 9016. Odabir svijetlih boja na fasadi, projekat navodi iz razloga smanjenja emisije sunčeve toplote u sam objekat, imajuću u vidu da je isti planiran u primorskom regionu. Predviđeni su visokokvalitetni i atestirani materijali u skladu sa tehnološkim zahtjevima prostora kao i u pogledu održavanja, odgovarajućeg stepena higijene, vodootpornosti i protivpožarnosti. Na određenim terasama u okviru objekta predviđeno je postavljanje rastinja-žardinjera, a u okviru predmetne lokacije-parter, predviđa se ozelenjavanje 20 % parcele.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekata mješovite namjene (stambeni objekat -objekat za smještaj turista hotel 3*-ugostiteljski objekat) na lokaciji koju čini kat.parcela br. 6303/1 KO Novi Bar, koja formira dio urbanističke parcele UP 3, dio A6, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina BRGP

4.487,26 m² - nadzemno ostvareno 2.888,62 m² (planom zadato 2.891,00 m²), podzemno ostvareno 1.598,64 m² (planom podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti – 3,49 (planom zadato 3,50); indeks zauzetosti – 0,39 (planom zadato 0,45); spratnost objekta 2G+P+8 (planom zadato P+9), obezbijedenim 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, Elaborat o geotehničkim odlikama terena za potrebne izgradnje objekata i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnom objektu je obezbijeden kolski prilaz sa sa kat parcele br. 6472/1 po kulturi ulica upisane u LN 1866 KO Novi Bar, svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Bar.

Uvidom u List nepokretnosti br.1033 KO Novi Bar- prepis br.102-919-20034/2023 izdat dana 25.08.2023.godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, utvrđeno je da je kat.parcela br.6303/1 KO Novi Bar, u svojini Milić Momčila, u obimu prava 1/1.Uvidom u Ugovor o zajedničkoj izgradnji zaključen kod notara Škopelja Zorana, zaveden pod brojem Uzz br.616/2023 od 31.03.2023.godine, između „Strelnikov Development Group“ doo Bar i Milić Momčila i Liukaci Alde kao suinvestitora utvrđeno je u članu 8 da zaključenjem ovog ugovora, ugovorne strane neopozivo odobravaju i zahtijevaju da se na osnovu ovog Ugovora, bez njihovog daljeg pitanja i odobrenja izvrši prijava građenja na ime „Strelnikov Development Group“ Doo Bar.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Strelnikov Development Group“ Doo Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN “ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2024. godine u 08:54:05 + 01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene (stambeni objekat - objekat za smještaj turista hotel 3*-ugostiteljski objekat), na UP 3, dio A6, na kat parceli br. 6303/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj 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.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević