



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

Broj: 05-332/25-2447/2

Podgorica, 20.03.2025. godine

BAR GRADNJA DOO

BAR

Bul.Revolucije br.10A

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-2447/2
Podgorica, 20.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 „Bar Gradnja“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2ARH“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.02.2025.godine u 13:02:06 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2972 koju čini kat. parcela br.2972/1 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje- Zaljevo“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.27/12), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Bar Gradnja“ Doo Bar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2ARH“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.02.2025.godine u 13:02:06 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2972 koju čini kat. parcela br.2972/1 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje- Zaljevo“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.27/12), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina 9933,60 m² (planom zadato BRGP 16 794 m²), indeksa zauzetosti 0,34 (planom propisano 0,35), indeksa izgrađenosti 1,18 (planom propisano 2,0), spratnosti objekta Po+P+3 (planom propisano P+3, sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-2447/1 od 20.02.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Bar Gradnja“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2ARH“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.02.2025.godine u 13:02:06 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2972 koju čini kat. parcela br.2972/1 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje- Zaljevo“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.27/12), Opština Bar Direktoratu Glavnog državnog arhitekta 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 ovlašćenja 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 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 obavezno 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 glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-8427/6 izdati dana 27.09.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine od 28.10.2024.godine; List nepokretnosti br.885 KO Polje prepis br.102-919-2963/2025 izdat dana 04.02.2025.godine od strane Uprave za nekretnine PJ Bar za kat.parcelu br.2972 KO Polje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Polje-Zaljevo“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 27/12), Opština Bar, na lokaciji koju čini UP 2972 – urbanistički blok 6, koja je formirana od katastarske parcele br. 2972/1 KO Polje, a shodno grafičkom prilogu broj 2 – Plan namjene površina, planirana je mješovita namjena. Površine mješovite namjene predviđene su za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju, od kojih nijedna nije preovlađujuća. Dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje koji služe za opsluživanje stanovnika područja, objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti i objekti za smještaj. Izuzetno mogu se dopustiti privredni objekti i benzinske pumpe. Planom je predviđeno da se postojeće stambeno tkivo postepeno transformiše u bolju i funkcionalniju sredinu. Stanovanje u zoni mješovite namjene dominantno se ogleda kroz

planiranje stanovanja srednje gustine sa djelatnostima, gdje je najveća dozvoljena spratnost četiri nadzemne etaže sa maksimalnom visinom objekta od 15m. Moguća je i izgradnja i podzemnih etaža i ona se može koristiti za pomoćne prostorije (ostave, podstanice za grijanje, radionice i sl.) i za one djelatnosti za koje se prethodno pribave sanitarni uslovi i saglasnost. U okviru ovih objekata djelatnosti se predviđaju kao lokali u prizemlju ili u pojedinim kompaktnim dijelovima objekta tako da ne ugrožavaju stanovanje. Odnos stanovanja i djelatnosti u ovoj zoni je maksimalno 70%:30%. Svaka nofoformirana urbanistička parcela mora imati kolski pristup na javnu saobraćajnicu, a riješavanje parkinga preporučuje se na sopstvenoj parceli prema sljedećim normativima: za stambene površine 8PM/1000m² -lokalni uslovi 6-9 PM i za površine poslovanja 15PM/1000m² - lokalni uslovi 5-20 PM. Obevezno je ozelenjavanje površinskih parkinga i slobodnih, manipulativnih prostora. Procenat ozelenjenih površina koji se mora ostvariti na urbanističkoj parceli iznosi minimum 20%. U oblikovnom smislu novi objekti, kako stambeni, tako i poslovni i proizvodni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini UP 2972 – urbanistički blok 6, koja je formirana od katastarske parcele br. 2972/1 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje-Zaljevo" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 27/12), Opština Bar, planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+3. Ukupna površina lokacije za građenje iznosi 8 397 m². Na lokaciji je obezbijeđeno ukupno 117 parking mjesta u parteru u nivou prizemlja i 2 726,69 m² (32,47%) zelenih površina.

Planirani stambeno-poslovni objekat podijeljen je u pet lamela – A, B, C, D i E, od čega je prizemlje lamela B, C i D planirano kao poslovni dio, dok su ostale etaže gorepomenutih lamela kao i cjelokupne lamele A i E, planirane kao stambeni dio. Predviđeno je da u svih pet lamela bude ukupno 118 stambenih jedinica. Spratnost objekta je četiri nadzemne etaže i jedna podzemna etaža, Po+Pr+3. Ulaz u stambeni dio lamela predviđen je sa sjeverozapadne strane urbanističke parcele. U okviru same parcele planirano je da se odvoji komercijalni pristup magacinskom i poslovnom dijelu objekta od parking prostora korisnika stambenog, kao i korisnika usluga planiranog poslovnog dijela objekta. Podrumske etaže, u zavisnosti od lamele su predviđene kao ostave stanara, (lamela A i E) ili su su organizovane kao magacinski prostor kome se pristupa samo iz poslovnog dijela objekta u vidu internog stepeništa i lifta. Uzimajući u obzir gabarite objekta, kao i parking prostor i ulaze u objekat, u prizemlju objekta su predviđena i dva pasaža – prolaza, radi olakšavanja komunikacije u parteru kao i provjetrenosti same lokacije. Objekat teži da ne optereti, ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva. Sastoji se od više međusobno povezanih volumena sa jasnim, pravolinijskim oblicima. Dominira horizontalna artikulacija, što doprinosi skladnom uklapanju u pejzaž. Spratnost je umjerenih dimenzija, čime se objekat ne nameće previše u prostoru, već se prilagođava postojećem urbanom tkivu.

Fasadnu materijalizaciju odlikuje paleta boja objekta je neutralna, sa pretežno svijetlim tonovima i kamenim oblogama, što je tipično za primorske regione i mediteransku arhitekturu. Dominiraju bijela boja (RAL 9016), oker boja (RAL 1014), siva boja (RAL 9004), pored kojih su planirani i dijelovi fasade objekta sa kamenim oblogama (RAL 1005) kao i dio pasaža sa drvenim oblogama (RAL 8003). Što se tiče uređenja terena urbanističke parcele, prostor namijenjen zelenim površinama u potpunosti će se

hortikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu radi ostvarivanja što kvalitetnijeg prirodnog prostora, koji će omogućiti bolje uslove za život budućih stanovnika ovog prostora.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini UP 2972 – urbanistički blok 6, koja je formirana od katastarske parcele br. 2972/1 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje-Zaljevo" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 27/12), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina 9933,60 m² (planom zadato BRGP 16 794 m²), indeksa zauzetosti 0,34 (planom propisano 0,35), indeksa izgrađenosti 1,18 (planom propisano 2,0), spratnosti objekta Po+P+3 (planom propisano P+3, sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u List nepokretnosti br.885 KO Polje prepis br.102-919-2963/2025 izdat dana 04.02.2025.godine od strane Uprave za nekretnine PJ Bar utvrđeno je da je kat.parcela br.2972 KO Polje, u susvojini Popović Blaža, u obimu prava 5/8, u susvojini Šekarić Ljubice u obimu prava 1/8 i u susvojini Popović Milanke u obimu prava 2/8.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Bar Gradnja“ Doo Bar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2ARH“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.02.2025.godine u 13:02:06 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2972 koju čini kat. parcela br.2972/1 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.27/12), 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).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

