



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: 09-9802/3  
Datum: 12.01.2023.godine

**“ADŽIBULIĆ ELVIS”**

**BAR**

Dobra voda bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović , M.Arch.**





Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-9802/3

Datum: 12.01.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 i 86/22), člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Adžibulić Elvisa iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.12.2022.godine u 09:55:25 + 01'00', za izgradnju objekta stambeno poslovnih djelatnosti, u okviru urbanističkog bloka-cjelina br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Adžibulić Elvisa iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.12.2022.godine u 09:55:25 + 01'00' za izgradnju objekta stambeno poslovnih djelatnosti, u okviru urbanističkog bloka-cjelina br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-9802/1 od 02.12.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Adžibulić Elvis iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.12.2022.godine u 09:55:25 + 01'00', za izgradnju objekta stambeno poslovnih djelatnosti, u okviru urbanističkog bloka-cjelina br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar.

Glavni državni 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 i 86/22), 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 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan “Polje-Zaljevo” (“Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar, u okviru urbanističkog blokacijelina br. 11, koju čini kat.parcela br. 2464/1 KO Zaljevo, planirana je namjena centralne djelatnosti.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.495,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2,5 i spratnost objekata P+5.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je da je zahtjev nepotpun te je potrebno sledeće :

Saobraćaj: Shodno planskom dokumentu priključenje urbanističkih parcela na postojeći i planirani javni put vrši se direktnim izlaskom parcele na javni put, uz formiranje kolskog prilaza minimalne širine 3,5 m. Priključenje urbanističkih lokacija na magistralni put i saobraćajnicu uz Rikavac definisano je preko mreže nižeg ranga imajući u vidu funkcionalni rang i značaj predmetnih saobraćajnica (prikazano na grafičkom prilogu). Izuzetak čine komercijalni objekti (benzinske pumpe i drugi poslovni objekti) koji treba da imaju prilaz sa magistralne saobraćajnice Bar-Ulcinj kao i stambeni objekti u toj zoni kojima nije obezbeđen pristup iz zaleđa. Priključni putevi moraju imati savremeni kolovozni zastor.

Iz gore navedenog potrebno je ukinuti saobraćajni priključak sa magistralnog puta te predvidjeti samo jedan priljučak preko saobraćajnice nižeg ranga kojom se obezbeđuje prilaz urbanističkoj parceli iz zaleđa.

Dimenzije parking mjesta na svim površinama predviđenim za parkiranje treba da budu u skladu sa važećim standardima i propisima. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (“Službeni list CG-opštinski propisi” br.24/10 i 33/14) član 114, minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4,80 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5 m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0.3 do 0.6 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Sva parking mjesta u garaži je potrebno planirati prema prethodno pomenutom kriterijumu. Potreban broj parking mjesta planirati prema sledećem normativu: površine poslovanja 15 PM/1000 m<sup>2</sup> (lokalni uslovi 5-20PM),

stambene površine 8 PM/1000 m<sup>2</sup> (lokalni uslovi 6-9PM). Obavezno ozeleneti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore.

Garažu predvidjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju.

U stambenim blokovima, kao i na parcelama poslovnih komercijalnih sadržaja, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulucama koje zbog širine nemaju drvored.

Geološka istraživanja: uvidom u planski dokument DUP „Polje-Zeljevo“ i grafički prilog planskog dokumenta D7 Pregledna karta podobnosti terena za urbanizaciju, utvrđeno je da predmetna lokacija pripada terenu kategorija IIIa i IIIc pogodnosti za urbanizaciju. Glavni otežavajući faktori za urbanizaciju ove kategorije terena su visok nivo podzemne vode (za ŠI, P), visok stepen seizmičkog intenziteta i nosivost terena (za gline). Shodno UT uslovima br. 07-014/21-518/4 izdatih od strane Sekreterijata za uređenje prostora opština Bar, za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata potrebno je izraditi elaborat o geološkim istraživanjima u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima. Geološka istraživanja se vrše obavezno prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona. Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i geotehničke preporuke.

Sa aspekta prostorne organizacije obavezno je obratiti pažnju na projektovanje lifta odnosno njegovih dimezija shodno tome da je idejnim rješenjem planiran objekat od šest nadzemnih etaža sa ukupno 40 stambenih jedinica, kao i dimenzije toaleta u prizemlju objekta, i iste uskladiti u svemu prema normativima Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preključena sa ortofoto snimkom i da sadrži udaljenost objekata od susjednih parcela i susjednih objekata i njihovu spratnost.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekata, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena ( saobraćanice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljena od objekata u neposrednom okruženju kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u. Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele precizno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Na karakterističnim presecima i izgledima prikazati susjedne objekte u siluetama i njihovo udaljenje od planiranog objekta.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno područje, neophotno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire ralno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da svaki dio objekta bude prikazan. 3D prikaze objekta je potrebno dostaviti tako da na svakom prilogu budu po maksimalno dva prikaza iz različitih pogleda, kako bi se što jednostavnije mogli sagledati.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-9802/2 od 16.12.2022.godine- dokaz povratnica broj 09-9802/2 od 16.12.2022.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 20.12.2022.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno 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**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

