



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: 09-332/23-519/3
Datum: 21.02.2023. 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.

**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: 2023.02.21 15:03:01 +01'00'



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: 09-332/23-519/3

Datum: 21.02.2023. 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 17.01.2023. godine u 11:02:31 + 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 17.01.2023. godine u 11:02:31 + 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: 09-3322/23-519/1 od 23.01.2023. 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 17.01.2023. godine u 11:02:31 + 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

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 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Polje-Zaljevo" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.27/12), Opština Bar, u okviru urbanističkog blokacjelina 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 m², 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.

Shodno gore navedenom 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. U tom smislu nije moguće planirati parking mjesta u parteru na lokaciji gdje je prilaz planiran sa magistralnog puta.

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. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90⁰ je 5.50 m. 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 m² (lokalni uslovi 5-20PM), stambene površine 8

PM/1000 m² (lokalni uslovi 6-9PM). Shodno članu 100 prethodno pomenutog Pravilnika najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi 3.0 m za garaže i tehničke prostorije. Obavezno ozeleneti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore.

Smjernicama iz planskog dokumenta Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Ovim planom su definisane sve građevinske linije na urbanističkim parcelama, u okviru uslova za svaku pojedinačnu namjenu, odnosno zonu (minimalne udaljenosti od regulacione linije i bočnih granica parcele). Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikaza opisno i grafički na grafičkom prilogu br.4. Plan regulacije, dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele). Udaljenost objekta od bočnih granica parcela iznosi ¼ visine objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/ poslovnim prostorijama, ne manje od 4,0 m. Garažu previdjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju. Građevinske linije naznačiti na svim grafičkim priložima.

Na poslednoj etaži objekta nije moguće projektovati komunikaciju za izlaz na krovnu površinu kako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom, već je moguće jedino omogućiti servisni izlaz na krov.

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 ulicama koje zbog širine nemaju drvored. Zelene površine u sklopu radnih zona i drugih poslovnih kompleksa treba da čine minimalno 20% ukupne površine kompleksa.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-519/2 od 07.02.2023. godine- dokaz povratnica broj 09-332/23-519/2 od 07.02.2023. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 10.02.2023. 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.
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: 2023.02.21 15:01:27 +01'00'