



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: 05-332/24-10174/8
Datum: 18.12.2024.godine

„BM DEVELOPMENT“ DOO BUDVA

PODGORICA
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 34

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



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 glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-10174/8

Datum: 18.12.2024.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog 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, 86/22 i 4/23), 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 „BM DEVELOPMENT“ DOO BUDVA, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Arch & construction“ d.o.o., za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem na dijelu UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ Bar („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 32/09), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „BM DEVELOPMENT“ DOO BUDVA, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & construction“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom dana 16.12.2024. godine u 09:37:17 + 01'00', za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem na dijelu UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ Bar („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 32/09), Opština Bar, ukupna bruto građevinska površina objekta 3101m² (planom propisano 3136m²), stepena iskorišćenosti 36% tj. 446m² (planom zadato 75% tj. 941m²), indeksa izgrađenosti 2,48 (planom propisano 2,50), spratnosti objekta 2Po+P+5 (planom propisano šest nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-10174/1 od 24.07.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „BM DEVELOPMENT“ DOO BUDVA, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Arch & construction“ d.o.o., za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem na dijelu UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ Bar („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 32/09), 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: 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 obaveznost 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: 032-07-dj-352-45 izdate 07.03.2014. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine, potvrda broj 04-427/24-2013 od 20.09.2024. godine izdata od strane Sekretarijata za imovinu i investicije Opštine Bar kojom se konstatuje da je investitor „BM DEVELOPMENT“ DOO predao zahtjev za otkup kat.parcele br. 6453/5 KO Novi 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.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ilino“ (“Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi broj 32/09) Opština Bar, a shodno grafičkom prilogu br. 9 - *Plan namjene površina*, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP16 u zoni K, formirane od kat. parcela br. 3980, 3981/1 i 6453/5 K.O. Novi Bar, planirana namjena je turističko stanovanje sa poslovanjem. U prizemlju svih objekata namijenjenih stanovanju sa djelatnostima mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtijevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku. Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hostli, kuće za odmor i sl.).

U uslovima za izgradnju iz planskog dokumeta za objekte turističkog stanovanja sa poslovanjem, dozvoljena spratnost je maksimalno šest nadzemnih etaža. U okviru turističkog stanovanja dozvoljena je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu. Izgradnja podruma i suterena ispod svih objekata je dozvoljena, ali nije obavezna. Etaže ispod kote prizemlja ne ulaze u proračun dozvoljene bruto građevinske površine objekta. Ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori,

gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti i parcele. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima. Kolorit objekata potrebno je uskladiti sa njihovom namjenom, okruženjem, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. Krovovi objekata su kosi ili ravni, sa krovnim pokrivačem koji je adekvatan nagibu.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koja se nalazi na dijelu urbanističke parcele UP16 u zoni K, koja je formirana od kat. parcela br. 3980, 3981/1 i 6453/5 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 32/09) Opština Bar, planirana je izgradnja objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem. Objekat je u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti 2Po+P+5. Objekat je projektovan u zadatim gabaritima, poštujući građevinske i regulacione linije. Na prizemlju su organizovane smještajne jedinice i dva poslovna prostora koja su orijentisana ka ulici. Ukupan broj smještajnih jedinica – apartmana je 49. Predviđene su dvije podzemne etaže sa namjenom parkiranja vozila, u kojima su obezbijeđena sva parking mjesta. Ulaz u objekat je predviđen sa istočne strane objekta, iz dvorišta se direktno ulazi kroz vjetrobran u hodniku na prizemlju sa kojeg vertikalne komunikacije, stepenište i lift, vode na spratove. Iz zajedničkog hodnika na svim spratovima omogućen je ulaz u apartmane.

Oblikovanje objekta karakteriše pravougaona forma, sa istaknutim horizontalnim i vertikalnim elementima tj. čistim linijama koje definišu fasadu i koje doprinose skladnom i uravnoteženom vizuelnom izrazu. Dominira bijela fasadna obloga – demit fasada, pored koje se javlja i kamena obloga od prirodnog kamena u prizemlju, u duhu mediteranske arhitekture, koja povezuje objekat sa lokalnim pejzažem i doprinosi očuvanju ambijentalnih karakteristika okruženja.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP16 u zoni K, koja je formirana od kat. parcela br. 3980, 3981/1 i 6453/5 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 32/09) Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekta 3101m² (planom propisano 3136m²), stepena iskorišćenosti 36% tj. 446m² (planom zadato 75% tj. 941m²), indeksa izgrađenosti 2,48 (planom propisano 2,50), spratnosti objekta 2Po+P+5 (planom propisano šest nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu 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 i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji, dijelu UP16 u zoni K, tj. objektu obezbijeđen je prilaz preko katastarske parcele 6453/1 K.O. Novi Bar, koja predstavlja lokalni put u vlasništvu Crne Gore, raspolaganje Opštine Bar sa udjelomod 1/1 i preko kat. parcele 3981/3 K.O. Novi Bar u vlasništvu investitora.

Shodno navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.3339 KO Novi Bar - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele broj 3980 i 3981/1 u svojini „BM DEVELOPMENT“ DOO u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1154 KO Novi Bar - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela broj 6453/5 KO Novi Bar u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Bar u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „BM DEVELOPMENT“ DOO, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & construction“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom dana 16.12.2024. godine u 09:37:17 + 01'00', za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem na dijelu UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ Bar („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 32/09), 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).

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

