



Crna Gora

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 322

+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj:09-332/22-1974/2

Podgorica, 05.04.2022. godine

„ AVISTA REALITY GROUP „ D.O.O.

Bjeliši bb

BAR

U prilogu ovog akta, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

- a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-332/22-1974/2
Podgorica, 05.04.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88. st. 2. istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a s pozivom na član 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, rješavajući po zahtjevu „ AVISTA REALITY GROUP „ D.O.O. Bar za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog kompleksa – fazna izgradnja (faze A, B, C, D), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.880,00 + 25.766,96 = 27.646,96$ m², na dijelu urbanističke parcele br. UP1, na katastarskim parcelama br. 4312/2, 4312/3, 4313, 4314/1, 4314/2, 4314/3, 4315, 4316, 4317, 4318/1, 4318/3 i 4275/1 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Urbanističkog projekta "Bjeliši-1" Opština Bar („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, br. 32/09), donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, br. 07-361/18-UPI-8613/2 od 16.10.2018.godine, izdatog od strane Opštine Bar-Sekretarijat za uređenje prostora i „ AVISTA REALITY GROUP „ D.O.O. Bar, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog kompleksa – fazna izgradnja (faze A, B, C, D), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.880,00 + 25.766,96 = 27.646,96$ m², na dijelu urbanističke parcele br. UP1, na katastarskim parcelama broj 4312/2, 4312/3, 4313, 4314/1, 4314/2, 4314/3, 4315, 4316, 4317, 4318/1, 4318/3 i 4275/1 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Urbanističkog projekta "Bjeliši -1" Opština Bar („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, br. 32/09), gdje su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i u dijelu usklađenosti osnovnih urbanističkih parametara sa Planom: ostvoreni indeks izgrađenosti 1,94 (planom propisan 3,0), ostvoreni indeks zauzetosti 0,16 (planom propisan 0,70), ostvarena spratnost objekta: Po+Pv+10+Pk (planom propisana Po+Pv+10+Pk) i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji. Idejnim rješenjem je planirana pristupna saobraćajnica u skladu sa Odlukom Predsjednika Opštine, br. 01-018/22-621/1 od 28.02.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 09-332/22-1974/1 od 23.03.2022.godine „AVISTA REALITY GROUP „ D.O.O. Bar, obratilo se ovom Ministarstvu - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog kompleksa – fazna izgradnja (faze A, B, C, D), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.880,00 + 25.766,96 = 27.646,96$ m², na dijelu urbanističke parcele br. UP1, na katastarskim parcelama broj 4312/2, 4312/3, 4313, 4314/1, 4314/2, 4314/3, 4315, 4316, 4317, 4318/1, 4318/3 i 4275/1 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Urbanističkog projekta "Bjeliši -1" Opština Bar („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, br. 32/09), Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju :Rješenje, br. 07-361/18-UPI-8613/2 od 16.10.2018.godine, izdatog od strane Opštine Bar-Sekretarijat za uređenje prostora u kojem je „ Avista Reality Group „ D.O.O.Bar, izdata saglasnost na idejno rješenje objekata stambeno-poslovnog kompleksa sa hotelom u zahvatu Urbanističkog projekta „ Bjeliši I „ odnosno na katastarskim parcelama br. 4312, 4313, 4314, 4315, 4316, 4317, 4318, 4306 i 4275/1 sve K.O.Novi Bar, izrađeno od strane „ Intesa Group „D.O.O.Bijelo Polje u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, urađen od strane „ Plan-Net „ D.O.O.Bar; Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata, namjene stanovanje velikih gustina na urbanističkoj parceli UP1 u zahvatu Urbanističkog projekta „ Bjeliši I „ Opština Bar, izdati od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br. 10-7168/1-09 od 29.10.2009.godine; Izjavu projektanta „ INTESA GROUP „ D.O.O.Bijelo Polje u kojoj je dat tehnički opis sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara sa potvrdom o usaglašenosti uslova iz planskog dokumenta, urbanističko-tehničkih uslova sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji i prema propisima i smjernicama koje direktno utiču na oblikovanje i materijalizaciju. U istoj izjavi je utvrđeno da je idejnim rješenjem planirana saobraćajnica na geodetske podloge i saobraćajnog rješenja u skladu sa Odlukom Predsjednika Opštine, br. 01-018/22-621/1 od 28.02.2022.godine; Odluku o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta od opšteg interesa, izdata od strane Predsjednika Opštine, br. 01-018/22-621/1 od 28.02.2022.godine; List nepokretnosti 1893-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine i državnu imovinu za kat. parcelu br. 4317 K.O.Novi Bar; List nepokretnosti 1403-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine i državnu imovinu za kat. parcelu br. 4275/1 K.O.Novi Bar; List nepokretnosti 922-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine i državnu imovinu za kat. parcele br. 4312/2, 4312/3, 4313, 4318/1, 4318/2 sve K.O.Novi Bar; List nepokretnosti 3385-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine i državnu imovinu za kat. parcelu br. 4318/3 K.O.Novi Bar; List nepokretnosti – prepis 330 izdat od strane Uprave za nekretnine i državnu imovinu-Područna jedinica Bar za katastarske parcele, br. 4314/1, 4314/2, 4314/3, 4315, 4316 sve K.O.Novi Bar i Zapisnik o inspekcijskom pregledu dostavljene dokumentacije uz Prijavu građenja, br. 071/4-1146/1 od 26.02.2020.godine za izgradnju stambeno-poslovne zgrade I faza – zgrada E na UP1 u zahvatu Urbanističkog projekta „ Bjeliši 1 „ Opština Bar na djelovima kat. parcela, 4313, 4315, 4316, 4317 i 4318 sve K.O.Novi Bar, Opština Bar

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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 objektata 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.

Uvidom u idejno rješenje, izjavu odgovornog inženjera – projektanta "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da su idejnim rješenjem za izgradnju stambeno – poslovnog kompleksa – fazna izgradnja (faze A, B, C, D), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.880,00 + 25.766,96 = 27.646,96 m², investitora „AVISTA REALITY GROUP“ d.o.o. iz Bara, na urbanističkoj parceli br. UP1, na katastarskim parcelama broj 4312/2, 4312/3, 4313, 4314/1, 4314/2, 4314/3, 4315, 4316, 4317, 4318/1, 4318/3 i 4275/1 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Urbanističkog projekta "Bjeliši -1" opštine Bar („SL. List Crne Gore, opštinski propisi. br. 32/09), te ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvoreni indeks izgrađenosti 1,94 (planom propisan 3,0), ostvoreni indeks zauzetosti 0,16 (planom propisan 0,70), ostvorena spratnost objekta: Po+Pv+10+Pk (planom propisana Po+Pv+10+Pk) i ostvaren je odnos prema građevinskoj liniji. Idejnim rješenjem je planirana pristupna saobraćajnica u skladu sa Odlukom Predsjednika Opštine br. 0-018/22-621/1 od 28.02.2022. godine.

Naime, uvidom u Urbanistički projekat "BJELISI-1" Opština Bar, utvrđeno je da su propisani urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata namjene stanovanje velikih gustina, na urbanističkoj UP1:

Prema urbanističkom projektu Bjeliši I na urbanističkoj parceli broj UP1, planirana je izgradnja objekata mješovite namjene stanovanje i poslovanje.

Urbanistički pokazatelji planiranih kapaciteta u okviru UP BJELIŠI I:

površina zahvata plana PZ 13248 m²

max. površina pod objektom PP 6140.6 m²

max. bruto razvijena površina objekata PR 39744 m² /nadzemne etaže/

PP / PZ (index zauzetosti urbanističke parcele) max 0.70

PR / PZ (index iskorišćenosti urbanističke parcele) max 3.0

Maksimalna spratnost objekata max P+10+Pk

Predloženo urbanističko arhitektonsko rješenje je provjera predloženih kapaciteta i nije obavezujuće za investitora. Oblik i površina objekata mogu se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju planom striktno zadate: građevinske linije; maksimalna spratnost; maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna bruto razvijena površina objekata, odnosno objekata; važeći propisi iz građevinske regulative

Parcelacija: Čitav prostor u zahvatu ovog plana obuhvaćen je jednom urbanističkom parcelom. Saobraćajnica koja dijeli urbanističku parcelu na dva dijela /a i b/ je javnog karaktera. Saobraćajnica kojom se pristupa ulazima u garažu je internog tipa, sa kontrolom ulaza. Osnov za parcelaciju prostora je urbanističko rješenje stambenog kompleksa, sa centralnim sadržajima stambenog bloka, i zavisno od potreba investitora, mogućnošću fазne gradnje na lokacijama a i b za koje je planom obezbijedjena direktna pristupačnost sa kolske komunikacije. Regulaciona linija je definisana kotama u odnosu na osovину javne gradske saobraćajnice, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu 8. Regulaciona linija je granica između javnog i privatnog u smislu korišćenja. Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata.

Građevinske linije su date u odnosu na osovinu saobraćajnice i u odnosu na granicu parcele./vidjeti grafički prilog 8.plan parcelacije,regulacije i nivelacije/ Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću od P+10+Pk.

Oblikovanje i uređenje prostora: oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata; likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike podneblja; obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekata; projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora; dozvoljava se i gradnja blago nagnutih i lučnih krovova; obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni; prostore između zgrada planirati maksimalno ozelenjene, kako bi se omogućila prijatna šetnja pješačkim stazama kroz kompleks.

Pristup predmetnom objektu projektovati u skladu sa propisima i uslovima za priključenje datim u prilogu br.10 Saobraćaj.

Uvidom dostavljenu izjavu projektanta „INTESA GROUP „ D.O.O.Bijelo Polje, utvrđeno je da je u istoj dat tehnički opis sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara sa potvrdom o usaglašenosti uslova iz planskog dokumenta, urbanističko-tehničkih uslova sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji i prema propisima i smjernicama koje direktno utiču na oblikovanje i materijalizaciju. U navedenoj izjavi je utvrđeno da je idejnim rješenjem planirana saobraćajnica na geodetske podloge i saobraćajnog rješenja u skladu sa Odlukom Predsjednika Opštine, br. 01-018/22-621/1 od 28.02.2022.godine o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta od opšteg interesa.

Uvidom u listove nepokretnosti : List nepokretnosti 1893-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine i državnu imovinu za kat. parcelu br. 4317 K.O.Novi Bar, List nepokretnosti 1403-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine i državnu imovinu za kat. parcelu br. 4275/1 K.O.Novi Bar, List nepokretnosti 922-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine i državnu imovinu za kat. parcele br. 4312/2, 4312/3, 4313, 4318/1, 4318/2 sve K.O.Novi Bar, List nepokretnosti 3385-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine i državnu imovinu za kat. parcelu br. 4318/3 K.O.Novi Bar; List nepokretnosti – prepis 330 izdat od strane Uprave za nekretnine i državnu imovinu-Područna jedinica Bar za katastarske parcele, br. 4314/1, 4314/2, 4314/3, 4315, 4316 sve K.O.Novi Bar, utvrđeno je pravo svojine „AVISTA REALITY GROUP „ D.O.O. Bar u obimu 1/1, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u obimu 1/1 shodno čl. 91. st. 1. i 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu(list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da ima Zapisnik o inspeksijskom pregledu dostavljene dokumentacije uz Prijavu građenja, br. 071/4-1146/1 od 26.02.2020.godine za izgradnju stambeno-poslovne zgrade I faza – zgrada E na UP1 u zahvatu Urbanističkog projekta „ Bjeliši 1 „ Opština Bar na djelovima kat. parcela, 4313, 4315, 4316, 4317 i 4318 sve K.O.Novi Bar, Opština Bar, čime su s stekli uslovi za primjenu člana 98. st.1.2.3. i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona

propisano je da se glavni projekat može mijenjati u smislu sava 1.ovog člana i radi poboljšanja funkcioanlnosti objekta i bolje organizacije prostora i sl.

Stavom 5.istog člana Zakona, propisano je da ako se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitektem na idejno rješenje, a što je i nesporno utvrđeno na osnovu uvida u izmijenjeno idejno rješenje, a shodno izjavi projektanta.

Saglasno izloženom, a spozivom na čl. 87.stav 4. tač. 1 i člana 88.stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 98.sta.5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, stekli su se uslovi za donošenje odluke date 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

