



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: 05-332/24-15086/3
Podgorica, 17.01.2025. godine

"DOBRA GRADNJA" DOO Podgorica

PODGORICA
Donja Gorica

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/e;
- naslovu



MINISTAR

Slaven Radunović



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: 05-332/24-15086/3
Podgorica, 17.01.2025. 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), 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 "DOBRA GRADNJA" DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "INTESA GROUP" DOO Bijelo Polje, za izgradnju poslovno-stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP30, zona G, koju čini katastarska parcela br. 4831/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.32/09), u Opštini Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "DOBRA GRADNJA" DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "INTESA GROUP" DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 4.11.2024. godine u 14:49:02 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP30, zona G, koju čini katastarska parcela br. 4831/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.32/09), u Opštini Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5 535,44m² (planom zadato max 5 619m²), indeksa izgrađenosti 4,15 (planom definisano preko min i max BGP), površine pod objektom 711,19m² (planom zadato max 1 003m²); indeksa zauzetosti 0,53 (planom zadato 40%-70%); spratnosti Po+P+7 (planom zadato 11 nadzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-15086/1 od 18.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "DOBRA GRADNJA" DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "INTESA GROUP" DOO Bijelo Polje, za izgradnju poslovno-stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP30, zona G, koju čini katastarska parcela br. 4831/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.32/09), u Opštini Bar.

Direktorat 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 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 građevniskoj 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: 08-332/23-1969/7 izdati dana 05.04.2023.godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Glavni grad Podgorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 4.11.2024. godine u 14:49:02+01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP30, zona G, koju čini katastarska parcela br. 4831/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.32/09), u Opštini Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja poslovno-stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5 535,44m² (planom zadato 5 619m²), indeksa izgrađenosti 4,15 (planom definisano preko min i max BGP), površine pod objektom 711,19m² (planom zadato 1 003m²); indeksa zauzetosti 0,53 (planom zadato 40%-70%); spratnosti Po+P+7 (planom zadato 11 nadzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Shodno grafičkoj dokumentaciji iz Planskog dokumenta, predmetna lokacija UP30 se nalazi u urbanističkoj zoni G sa planiranom namjenom površine centralnih funkcija. Planskim dokumentom je definisano da je u okviru centralnih funkcija predviđena izgradnja slobodnostojećih objekata u prekinutom i neprekinutom nizu, prvenstveno namijenjenih poslovanju, administraciji, kulturi, obrazovanju, sportu i rekreaciji, trgovini i ugostiteljstvu kao i dijelom višeporodičnom stanovanju. Karakter namjene se određuje prema bruto građevinskoj površini (BGP) planiranih objekata u okviru jedne urbanističke zone (ukupna BGP). Pretežna namjena podrazumijeva više od polovine ukupne BGP planiranih objekata. Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena ali nije obavezna. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto 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 ni parcele.

Objekat, koji je predmet ovog idejnog rješenja, je planiran kao slobodnostojeći. U funkcionalnom smislu, u prizemnoj etaži planiranog objekta je predviđeno 6 poslovnih prostora. Na spratovima, od prve do četvrtje etaže su planirani poslovni apartmani (25 poslovnih apartmana), dok su od petog do sedmog sprata predviđeni stambeni apartmani (28 stambenih jedinica). U podzemnoj etaži je planirana garaža i tehničke prostorije (ostave).

Dalje, kako je definisano Planom, međusobna udaljenost objekata koji se grade u prekinutom nizu iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta, osim slobodnostojećih višespratnica. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore za dnevno osvjjetljenje. Ova udaljenost ne može biti manja od 4m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvjjetljenje. Pored navedenih uslova, višespratni stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Shodno navedenom, planirani objekat je smješten u okviru definisanih građevinskih linija i u sklopu grafičke dokumentacije idejnog rješenja dostavljena je analiza i položaj sjenki za tri karakteristična perioda tokom godine.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala kaoji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivač je adekvatan nagibu. Obrada partera mora odgovarati svojoj namjeni.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja utvrđeno je da je objekat projektovan kao slobodnostojeći, jasnih proporcija i svedene forme. Oblikovanje i materijalizacija objekta slijede namjenu objekta.

Fasada objekta je predviđena u kombinaciji demita – bijela i siva boja. Prizemlje, koje je namijenjeno poslovanju, ulazi se oblažu kamenom. Ograde na balkonima su od stakla. Krov je ravan, nagiba 2°. Fasadna bravarija je predviđena od AL profila, koji su obloženi antracit sivom folijom, zastakljeni tamnopan staklom.

Pješačke površine su popločane behaton pločama, dok su su parking prostori popločani rasterima za travu. Platforma za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom predviđena je na ulaznom stepeništu.

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

Predmetna lokacija, odnosno planirani poslovno-stambeni objekat ima pristup javnoj ulici, a koja je na katastarskom planu označen kao kat.parc. br. 6454/1, po kulturi nekategorisani putevi površine 950m², upisane u LN 4305 KO Novi Bar, sa pravom svojine Crna Gora – subject raspolaganja Opština Bar, u obimu 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.4837 KO Novi Bar - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 17.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela broj 4831/1 KO Novi Bar u svojini "DOBRA GRADNJA" DOO Podgorica u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "DOBRA GRADNJA" DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "INTESA GROUP" DOO Bijelo Polje, za izgradnju poslovno-stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP30, zona G, koju čini katastarska parcela br. 4831/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.32/09), u Opštini 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

