



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: 05-332/25-3344/2
Podgorica, 02.04.2025. godine

RTM GROUP DOO

BAR

Ul. Vladimira Rolovica F2

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: 05-332/25-3344/2
Podgorica, 02.04.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 „RTM Group“ d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.03.2025.godine u 11:54:06 + 01'00', za izgradnju objekta u okviru namjene stanovanje veće gustine, na katastarskim parcelama br. 5681/1, 5698/10, 5698/30, 5698/32, 5698/37, 5698/39 KO Novi Bar, koje čine UP8, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica - Bjeliši“ – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/16), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „RTM Group“ d.o.o. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.03.2025.godine u 11:54:06 + 01'00', za izgradnju objekta u okviru namjene stanovanje veće gustine, na katastarskim parcelama br. 5681/1, 5698/10, 5698/30, 5698/32, 5698/37, 5698/39 KO Novi Bar, koje čine UP8, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica - Bjeliši“ – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/16), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 11 434,32m² (planom zadato 11 435,00m²), indeksa izgrađenosti 3,50 (planom zadato 3,50), površine pod objektom 1 306,30m² (planom zadato 1 306,80m²); indeksa zauzetosti 0,40 (planom zadato 0,40); spratnosti 2Po+P+8 (planom zadato 5-9 nadzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-3344/1 od 06.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „RTM Group“ d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.03.2025.godine u 11:54:06 + 01'00', za izgradnju objekta u okviru namjene stanovanje veće gustine, na katastarskim parcelama br. 5681/1, 5698/10, 5698/30, 5698/32, 5698/37, 5698/39 KO Novi Bar, koje čine UP8, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica - Bjeliši“ – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/16), Opština Bar.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-4653/6 izdati dana 01.08.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija je prema namjeni stanovanje veće gustine. Objekti mogu biti stambeni i stambeno-poslovni. U okviru pretežne namjene, poslovanje može zauzimati 20%. Poslovne funkcije planirati u prizemlju objekta (moguće i na etaži). U okviru predmetne namjene maksimalna dozvoljena spratnost je 9 nadzemnih etaža, dok je minimalna dozvoljena spratnost 5 nadzemnih etaža.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su grafički u odnosu na saobraćajnice kao i u odnosu na susjedne UP i namjene. Građevinske linije planiranih objekata date su kao linije G1 (na zemlji) do kojih se može graditi i kao linije na koje se mora postaviti objekat (prema Posebnim uslovima). Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinski parking prostori i formirati zeleni pojas u skladu sa uslovima za pejzažnu arhitekturu. Izuzetno, građevinska linija

ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno 5,00m do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena.

Parkiranje rješavati na parceli i u podzemnim etažama. Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi normativa prema vrsti sadržaja, odnosno za stanovanje (kolektivno) je potrebno obezbijediti 1PM/1 stambenoj jedinici, a za poslovanje (administracija) 10PM/1000m².

Za predmetnu namjenu učešće zelenila mora biti najmanje 25% površine urbanističke parcele, od čega 70% ove površine mora biti pod zelenilom, dok 30% može biti pod stazama i platoima.

Uvidom u dostavljeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Ing Invest“ D.O.O. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.03.2025.godine u 11:54:06 + 01'00', za izgradnju objekta u okviru namjene stanovanje veće gustine, na katastarskim parcelama br. 5681/1, 5698/10, 5698/30, 5698/32, 5698/37, 5698/39 KO Novi Bar, koje čini UP8, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši" – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/16), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 11 434,32m² (planom zadato 11 435,00m²), indeksa izgrađenosti 3,50 (planom zadato 3,50), površine pod objektom 1 306,30m² (planom zadato 1 306,80m²); indeksa zauzetosti 0,40 (planom zadato 0,40); spratnosti 2Po+P+8 (planom zadato 5-9 nadzemnih etaža).

Idejnim rješenjem je planiran stambeno-poslovni objekat sa podzemnom garažom. Prizemlje objekta je namijenjeno poslovanju, dok su na ostalim etažama organizovane stambene jedinice. Po strukturi, stambene jedinice su planirane kao jednosobni, jednoiposobni, dvosobni, dvoiposobni stanovi i trosobni stanovi. U objektu je planirano ukupno 112 stambenih jedinica. Podzemno, objekat se razvija u dva nivoa, koji su prema namjeni garažni prostori. U skladu sa tim, površine podzemnih etaža nisu uzete u obračun ukupne bruto površine objekta.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru podzemnih garaža (95PM) i na nadzemnom parking prostoru (26PM) u okviru predmetne urbanističke parcele. Obezbijeđeno je ukupno 126 PM, od čega je 112 PM namijenjeno stanovanju, a 9 PM poslovanju. Za osobe smanjene pokretljivosti je obezbijedeno 6PM.

Prema smjernicama iz Planskog dokumenta potrebno je ostvariti 814m² zelenih i slobodnih površina. Na predmetnoj lokaciji je obezbijedeno 683m² zelenih površina, što čini 21% od ukupne površine urbanističke parcele, dok slobodne površine zauzimaju 541m², odnosno 16% ukupne površine urbanističke parcele.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

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

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijtlih tonova, kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

Projektom je planiran slobodnostojeći objekat, jasnih proporcija i svedene forme. Fasadni zidovi stambenog dijela objekta se oblažu kontaktnom fasadom sistema demit u dva tona RAL-a: bijela RAL 9010 i antracit braon RAL 7039. Na nivou prizemlja, u dijelu poslovnih prostora, segmenti fasade su sa završnom obradom alukobonda boja RAL 7039. Ostakljene površine objekta su projektovane u fasadnoj bravariji od PVC profila za stambeni dio u bojama RAL 9010 i RAL 7039. Za dio poslovanja planirana je fasadna alu bravarija u boji RAL 7039. Ograde na objektu kao i paravani za klime rade se od kutijastih i flah profila u boji RAL 9010 i RAL 7039. Pješačke površine se rade od kamenih ploča boja RAL 9002. Krov objekta je ravan i neprohodan, sa završnom obradom šljunka.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „RTM Group“ d.o.o. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana dana 01.03.2025.godine u 11:54:06 + 01'00', za izgradnju objekta u okviru namjene stanovanje veće gustine, na katastarskim parcelama br. 5681/1, 5698/10, 5698/30, 5698/32, 5698/37, 5698/39 KO Novi Bar, koje čine UP8, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši" – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/16), Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

