



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-3584/3
Podgorica, 22.04.2024. godine

„SAMPADA„ D.O.O.

A:SOHO CITY LAMELA A
BAR

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

Obradila,

Načelnik Direkcije

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u
oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-3584/3
Podgorica, 22.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač. 1. al. 1. i 2., člana 88. stav 2. i člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” br. 64/17, 44/18, 63/18 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "SAMPADA" DOO iz Bara na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom od 03.04.2024. u 13:58:39 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata spratnosti, BRGP nadzemnih etaža 3.345,52m², na dijelu urbanističke parcele A2-UP4 koji se sastoji od katastarskih parcela br. 5846/6 i 5486/7 sve K.O. Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOPOLICA IV", Opština Bar, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 39/13), donosi

RJEŠENJE

DAJE se saglasnost "SAMPADA" D.O.O iz Bara na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom od 03.04.2024. u 13:58:39 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata spratnosti, BRGP nadzemnih etaža 3.345,52m², na dijelu urbanističke parcele A2-UP4 koji se sastoji od katastarskih parcela br. 5846/6 i 5486/7 sve K.O. Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOPOLICA IV", Opština Bar, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,43 (Planom propisan 0,45 uvećano za 20% 0,54), indeks izgrađenosti 4,04 (Planom propisan 3,50 uvećano za 20% 4,20), spratnosti objekata: Po+P+9 (Planom propisana spratnost objekta: P+9 sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Aktom, br.05-322/24-3584/1 od 05.03.2024. godine, obatilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica u oblasti arhitekture "SAMPADA" D.O.O iz Bara, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom od 03.04.2024. u 13:58:39 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata spratnosti, BRGP nadzemnih etaža 3.345,52m², na dijelu urbanističke parcele A2-UP4 koji se sastoji od katastarskih parcela br. 5846/6 i 5486/7 sve K.O. Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOPOLICA IV", Opština Bar, (" Službeni list Crne Gore" opštinski

propisi, br. 39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,43 (Planom propisan 0,45 uvećano za 20% 0,54), indeks izgrađenosti 4,04 (Planom propisan 3,50 uvećano za 20% 4,20), spratnosti objekata: P+P+9 (Planom propisana spratnost objekta: P+9 sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu licencirane geodetske organizacije "Plan – Net" D.O.O.Bar, br. 88/23 od 30.05.2023. godine u kojoj je utvrđena parcelacija katastarskih parcela br. 5846/6 i 5846/7 sve K.O.Novi Bar na osnovu planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan "Topolica IV" Opština Bar; Izjavu izdata od strane projektanta "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom od 03.04.2024. u 13:58:39 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata spratnosti, BRGP nadzemnih etaža 3.345,52m², na dijelu urbanističke parcele A2-UP4 koji se sastoji od katastarskih parcela br. 5846/6 i 5846/7 sve K.O. Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOPOLICA IV", Opština Bar, sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara u kojoj je utvrđeno da je predmetno idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/23-2402/6 od 18.05.2023. godine u okviru zadatih građevinskih linija, materijalizacije i u okviru urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, izgrađenosti spratnosti objekta i idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i na osnovu raspoloživih spisa predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa slijedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a.1 i 2, tač. 2-6 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 privremenit objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2. Zakona, propisano 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.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generaine regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida

grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta koje je izrađeno od strane projektanta "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom od 03.04.2024. u 13:58:39 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata spratnosti, BRGP nadzemnih etaža 3.345,52m², na dijelu urbanističke parcele A2-UP4 koji se sastoji od katastarskih parcela br. 5846/6 i 5486/7 sve K.O. Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOPOLICA IV", Opština Bar, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 39/13), da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,43 (Planom propisan 0,45 uvećano za 20% 0,54), indeks izgrađenosti 4,04 (Planom propisan 3,50 uvećano za 20% 4,20), spratnosti objekata: Po+P+9 (Planom propisana spratnost objekta: P+9 sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "Topolica IV" Bar (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br 39/13), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Namjena predmetne parcele A2-UP 4 je u zoni mješovite namjene MN na kojoj se mogu graditi: stambeni objekti i stambeno-poslovni objekti, tržni i izložbeni centri, objekti za smještaj turista-hoteli, ugostiteljski objekti, poslovni objekti i objekti privrednih društava, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, parkinzi i garaže i objekti infrastrukture.

Namjena predmetnog objekta je stambeno poslovna spratnosti : Po+P+9 (podrum, prizemlje i 9 etaža). Podrum je u funkciji garažiranja odnosno parking prostora, prizemlje objekta je jedan dio garažni prostor sa 5 parking mjesta i 2 (dva) poslovna prostora u okviru prizemlja. Od 1-6 sprata su takođe planirani poslovni prostori, dok 7,8 i 9 sprat su u funkciji stambenog prostora.

Pravila parcelacije: Kada urbanistička parcela, koja je određena planskim dokumentom, ima manja odstupanja od postojeće katastarske parcele (ili parcela), kao i drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom, organ nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem u toku postupka za izdavanje građevinske dozvole. Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup u širini od najmanje 4m. U skladu sa pravilima parcelacije za predmetnu urbanističku parcelu u sklopu idejnog rješenja urađen je i plan parcelacije od ovlašćene geodetske organizacije shodno planskom dokumentu. Urbanistička parcela odnosno lokacija iz grafičkog priloga UTU-a kao i situacije ima direktan pristup saobraćajnici.

Predmetna lokacija je dio urbanističke parcele i u skladu je sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 i 086/22). Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. Idejnim rješenjem je gradnja planirana na dijelu urbanističke parcele u okviru lokacije koju čine katastarska parcela broj 5846/6 i 5846/7 KO Novi Bar u zahvatu DUP-a "Topolica IV", opština Bar, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 39/13).

Građevinska regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama: građevinska linija je utvrđena kao linija do koje je dozvoljeno građenje na, iznad i ispod površine zemlje i to kao: 1. građevinska linija na nivou urbanističkog bloka, definisana grafički, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.

2. građevinska linija, u odnosu na susjedne parcele, definisana numerički (kao dostojanja od granica parcele): a) građevinska linija na koju se oslanja objekat dužom stranom, na odstojanju koje ne može biti manje od 1/3 visine objekta visine objekta, b) građevinska linija na koju se oslanja objekat kraćom stranom (bočnom fasadom): -do ivice parcele, ako je zid u vidu kalkana bez otvora, - na najmanjem udaljenju od 1,50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorija, -na najmanjem udaljenju od 2,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori sa visokim parapetima, - na udaljenju većem od 4,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta. Ukoliko je kraća – bočna strana objekta veća od 15m, primjenjuje se parametar određen za dužu stranu objekta.

Uvidom u projektnu dokumentaciju na priložima situacije građevinske linije koje su definisane i propisane planom su ispoštovane tako da je objekat projektovan unutar zone građevinskih linija.

Indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisan indeks zauzetosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m².

Projektom je indeks zauzetosti 0,43 (planom propisan 0,45 uvećano za 20% 0,54)

Indeks izgrađenosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisan indeks izgrađenosti može se uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m².

Projektom je indeks izgrađenosti 4,04 (planom propisana 3,50 uvećano za 20% 4,20).

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Spratnost (broj etaža) se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećavanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (moraju se poštovati građevinske linije) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Vertikalni gabarit predmetnog objekta je spratnosti Po+P+9, od kojih svaka od etaža je vertikalnog gabarita u skladu sa namjenom i pravilnikom o visini etaže za tu namjenu.

Visinska regulacija definisana je spratnošću objekta gdje je visina etaža određena prema predhodno iznijetim vrijednostima. Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, i to : -na ravnom terenu kota prizemlja novih objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta; - na ravnom terenu kota prizemlja može biti najviše 1,00m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta; - za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, kota prizemlja utvrđuje se kroz urbanističke uslove prema iznijetom pristupu; - za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara.

U skladu sa visinskom regulacijom objekat je projektovan tako da zadovoljava visine predviđene planom odnosno urbanističko tehničkim uslovima.

Opšti uslovi izgradnje: Novi objekti višeporodičnog stanovanja većih gustina se mogu graditi na parcelama namijenjenim za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja velikih gustina i parcelama mješovite namjene. Na navedenim parcelama mogu se graditi i prostori namijenjeni drugim sadržajima koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja. Objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama i umjesto postojećih objekata. Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom pravila (površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta) i pokazatelja (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti). Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovnih i drugih razloga dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je indeks izgrađenosti. Za urbanističke parcele višeporodičnog stanovanja velikih gustina, maksimalni indeks izgrađenosti je definisan za svaku parcelu. Gustina naseljenosti koristi se kao korektivni kriterijum u okviru bloka i u okviru

lokacije. Za zonu namijenjenu višeporodичnom stanovanju velikih gustina, planirana bruto gustina stanovanja je od 241 do 480 stanovnika po hektaru.

Predmetni objekat je slobodnostojeći, udaljenost objekta u odnosu na građevinsku liniju je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima kao i udaljenost od susjednih parcela.

Ulaz u stambeni dio objekta je posebno odvojen od poslovanja, dok je vertikalna komunikacija ostvarena preko unutrašnjeg stepeništa i lifta koji obezbeđuju vezu od podrumске etaže do poslednje etaže.

Oblikovno i materijalizacijom objekat je uklopljen odnosno u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima tako da je objekat arhitektonski uklopljen u skladu sa namjenom i urbanističko tehničkim uslovima.

Nivelacione kote objekta: Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta i to: na ravnom terenu kota prizemlja novih objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta. Na ravnom terenu kota prizemlja može biti najviše 1,00m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta. Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, kota prizemlja utvrđuje se kroz urbanističke uslove prema iznjetom pristupu. Za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju: Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristичni ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra urednog turističkog grada. Rešenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja. Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, u skladu sa već formiranim ambijentom.

U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Preporučuje se upotreba savremenih materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Zavisno od arhitektonskog rešenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu. Krovove objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretan okolnih struktura. Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

U skladu sa navedenim parametrima za predmetni objekat su ispoštovane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i u skladu je sa urbanističko tehničkim uslovima i afirmisana je upotreba pridobitnih materijala. Korišćeni su savremeni materijali, zadovoljavajuće staklene površine odnosno otvori na fasadama.

Saobraćaj i parkiranje: Parkiranje i garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti treba rešavati, na parceli, odnosno lokaciji, izvan javnih površina, i realizovati istovremeno sa osnovnim sadržajem na parceli, odnosno lokaciji.

Parking prostor odnosno garaže i dovoljan broj parking mjesta je obezbijeđen dijelom unutar objekta u podrumskoj etaži i etaži prizemlja kao i u okviru predmetne lokacije na parceli.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je idejno arhitektonsko rješenje poslovno-stambenog objekata, projektovanih od strane "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom od 03.04.2024. u 13:58:39 +01'00', za izgradnju stambeno poslovniog objekata spratnosti, na dijelu urbanističke parcele A2-UP4 koji se sastoji od katastarskih parcela br. 5846/6 i 5486/7 sve K.O. Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOPOLICA IV", Opština Bar, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 39/13), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: BRGP nadzemnih etaža 3.345,52m²; indeks zauzetosti 0,43 (Planom propisan 0,45 uvećano za 20% 0,54), indeks izgrađenosti 4,04 (Planom

propisan 3,50 uvećano za 20% 4,20), spratnosti objekata: Po+P+9 (Planom propisana spratnost objekta: P+9 sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava licencirane geodetske organizacije "Plan – Net" D.O.O.Bar, br. 88/23 od 30.05.2023. godine u kojoj je utvrđena parcelacija katastarskih parcela br. 5846/6 i 5846/7 sve K.O.Novi Bar na osnovu planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan "Topolica IV" Opština Bar.

Takođe je dostavljena i Izjava, izdata od strane projektanta "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom od 03.04.2024. u 13:58:39 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata spratnosti, BRGP nadzemnih etaža 3.345,52m², na dijelu urbanističke parcele A2-UP4 koji se sastoji od katastarskih parcela br. 5846/6 i 5846/7 sve K.O. Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOPOLICA IV", Opština Bar, sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara u kojoj je utvrđeno da je predmetno idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/23-2402/6 od 18.05.2023. godine u okviru zadatih građevinskih linija, materijalizacije i u okviru urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti objekta i

Uvidom u Listove nepokretnosti, br. 2180 i 2188 1268, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar, utvrđeno je pravo svojine "A3 TEAM" D.O.O.Bar i Dvorkina Yevgenievna Katie na kat. parcelama br. 5846/6 i 5846/7 sve K.O.Novi Bar sa unijetom zabilježbom u Koloni "G" navedenih Listova nepokretnosti: Podaci o teretima i ograničenjima Ugovora o zajedničkoj izgradnji, sa notarskom oznakom, UZZ br. 1057/2023. godine, zaključen dana 29.05.2023. godine između ugovorenih strana: "A3 TEAM" D.O.O.Bar, - Dvorkina Yevgenievna Katie i imenovanog podnosioca predmetnog zahtjeva: SAMPADA" D.O.O iz Bara, gdje je u članu 8. Ovog Ugovora, unijeta saglasnost navedenih ugovorenih strana da se zaključenjem ovog Ugovora, ugovora, ugovorne strane neopozivo odobravaju i zahtijevaju da se na osnovu ovog ugovora, bez njihovog daljeg pitanja i odobravanja izda građevinska dozvola – Prijava gradnje koja će glasiti na ime Suinvestitora "SAMPADA" D.O.O.Bar. Saglasno navedenom, stekli su se uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane 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, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru "SAMPADA" D.O.O iz Bara na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom od 03.04.2024. u 13:58:39 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekata spratnosti, BRGP nadzemnih etaža 3.345,52m², na dijelu urbanističke parcele A2-UP4 koji se sastoji od katastarskih parcela br. 5846/6 i 5846/7 sve K.O. Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOPOLICA IV", Opština Bar, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 39/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,43 (Planom propisan 0,45 uvećano za 20% 0,54), indeks izgrađenosti 4,04 (Planom propisan 3,50 uvećano za 20% 4,20), spratnosti objekata: Po+P+9 (Planom propisana spratnost objekta: P+9 sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

Obradila:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pav



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Siniša Minić