



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-2658/6
Podgorica, 09.06.2023. godine

„FIS JASE INVEST“ D.O.O. Podgorica

PODGORICA

Bracana Bracanovića, br.60

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.06.09 11:40:08 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/23-2658/6
Podgorica, 09.06.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 st. 1 i 4.tač.1.al.1 i 2. 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, 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „FIS JASE INVEST“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 08.06.2023. godine u 09:34:59 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli UP 17, zona B, koju čine kat. parc. br. 4147/1, 4159/4, 6454/16, 4755/3, 4150/2, 4150/3, 4147/6, 4147/7, 4150/4 i 4137/8, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „FIS JASE INVEST“ D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, BRGP podzemno 1.762,31m² i nadzemno 6.455,53m², projektovanog od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 08.06.2023. godine u 09:34:59 +02'00', na urbanističkoj parceli UP 17, zona B, koju čine katastarske parcele br. 4147/1, 4159/4, 6454/16, 4755/3, 4150/2, 4150/3, 4147/6, 4147/7, 4150/4 i 4137/8, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 2.55 (Planom zadato min 1.5-max 4.2); indeks zauzetosti 29% (planom zadato 40%-75%); spratnosti objekta: 11 etaža (Planom zadato: 11 etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-2658/1 od 28.03.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „FIS JASE INVEST“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP 17, zona B, koju čine katastarske parcele br. 4147/1, 4159/4, 6454/16, 4755/3, 4150/2, 4150/3, 4147/6, 4147/7, 4150/4 i 4137/8, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-332/22-3292/7 izdate 07.06.2022. godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora - Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova; Elaborat parcelacije po DUP-u za urbanističku parcelu broj 17, urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „KOTA“ d.o.o. Bar iz juna 2022. godine ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar od 22.06.2022.god.; List nepokretnosti br. 815 -prepis, br. 102-919-6690/2023 od 27.03.2023. godine za katastarske parcele broj 4147/1, 4147/6 i 4147/7, KO Novi Bar, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar; List nepokretnosti br. 4772 -prepis, br. 102-919-6691/2023 od 27.03.2023. godine za katastarsku parcelu broj 4159/4, KO Novi Bar, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar; Potvrdu Sekretarijata za imovinu, zastupanje i investicije Opštine Bar br. 04-427/23-565 od 03.05.2023. god. kojom se povrđuje da je „FIS JASE INVEST“ d.o.o. podnio zahtjev za otkup zemljišta odnosno kat. parc. br. 6454/16, 4755/3, 4150/3 i 4150/4; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u zaštićenj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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, 11/19, 82/20), 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 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.

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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u Smjernice iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ (“Službeni list CG”-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, za UP 17 utvrđena je namjena – kolektivno stanovanje velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija.

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ispod svih objekata dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ali nije obaveza. 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. U okviru višeporodičnog stanovanja velikih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, objekata u prekinutom i u neprekinutom nizu. Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 5 metara, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvjjetljenje na prostorijama za stanovanje. Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1 - 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici; trgovina 20-40 PM / 1000 m²; poslovanje - 10 PM / 1000 m². Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da u projektovanju objekata treba koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima. Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu. Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi, pa pored ostalog podrazumijeva: Primjenu savremene tehnologije gradnje elemenata kao glavnog arhitektonskog i konstruktivnog sklopa u tehnologiji montaže i polumontaže; Primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja. Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata - zidovi ispune odnosno konstrukcije za fino obrađenim fasadnim platnima. Primjena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta. Preporučuje se izgradnja kosih krovova blagog nagiba (približno 15°), dvovodnih ili razuđenih. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Projektom uređenja terena predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, higijenske česme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata.

Na urbanističkoj parceli u okviru stambenih blokova neophodno je obezbijediti 30% zelenih površina. U unutrašnjosti bloka podižu se grupe zelenila sa posebnom namjenom npr. prostori za igru najmlađih, prostor za igru i sport kao i površine za pasivan odmor stanovnika bloka sa klupama za odmor, česmama i sl. Staze unutar bloka su obično krivolinijske, izvedene u pejzažnom stilu, a gustim i visokim grupama drveća poželjno je maskirati pojedine jednolične obrise građevina. Neophodno je takođe voditi računa da se obezbijedi dovoljan priliv svjetlosti u unutrašnjost bloka. Prostor za igru djece mora da pruža

uslove za bezbijedan boravak u njemu, da zadovoljava zdravstveno higijenske uslove (da je osunčan i ocjedit) i da ima: raznovrsne zastore za prostore različitih namjena, opremu koja obezbjeđuje bogatstvo i kreativnost igre, sa minimalnom mogućnošću povrede, dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnog zasjenčenja, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru.

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je kolektivni stambeno-poslovni objekat. U prizemlju objekta predviđeno je poslovanje, dok je na ostalim nadzemnim etažama predviđeno stanovanje. Garažiranje vozila predviđeno je u podzemnoj etaži, nivo -1. Površina lokacije na kojoj se gradi iznosi 2570m². Kolski i pješački pristup parceli je predviđen sa istočne strane preko postojećeg puta, kp 4159/2, KO Novi Bar. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti od P+6 do P+10, relativno pravilne osnove, pozicionirane na urbanističkoj parceli tako da zadovoljava sve udaljenosti od susjednih urbanističkih pacela i u okviru je zadatih građevinskih linija. Krov je ravan. U objektu je predviđeno 87 stambenih jedinica, različitih struktura. Broj parking mjesta u sklopu planiranog objekta je ukupno 105 od čega je 91 parking mjesto predviđeno u podzemnoj garaži a 14 nadzemnih parking mjesta u okviru parcele. U sklopu uređenja terena, oko objekta planiran je prostor za odmor, rekreaciju, zelene površine, igralište za djecu i pješačke staze, koji upotpunjuje cjelokupan ambijent i stvara mikroprostor koji stanovnicima i korisnicima objekta pruža udobnost.

Projektovanje i oblikovanje objekta je rađeno u stilu moderne arhitekture uz upotrebu savremenih i tradicionalnih materijala. Oblikovno objekat je, iako kompaktan, razućen i isturanjem pojedinih konstruktivnih i fasadnih elemenata dobija vizuelni efekat različitih planova na fasadi. Korišćenjem materijala i boja dobio se efekat dubine i razigranosti fasada. Fasadni zidovi objekta su obloženi demit fasadom u bijeloj i sivoj boji (RAL7031, RAL7040, RAL9016 i RAL7045). Fasadna bravarija je predviđena od PVC profila obloženih plastikom u crnoj boji RAL7016. Propisani minimum zelenih površina na parceli iznosi 30%. Projektno rješenje predviđa procenat uređene ozelenjenosti od 39% i procenat popločanja od 18%.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, BRGP podzemno 1.762,31m² i nadzemno 6.455,53m², projektovanog od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 17, zona B, koju čine kat. parc. br. 4147/1, 4159/4, 6454/16, 4755/3, 4150/2, 4150/3, 4147/6, 4147/7, 4150/4 i 4137/8, u skladu sa smjernicama planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 2.55 (Planom zadato min 1.5-max 4.2); indeks zauzetosti 29% (planom zadato 40%-75%); spratnosti objekta: 11 etaža (Planom zadato: 11 etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti br. 815 -prepis, KO Novi Bar od 27.03.2023. godine utvrđeno je da su katastarske parcele broj 4147/1, 4147/6 i 4147/7, KO Novi Bar u svojini „FIS JASE INVEST,, D.O.O. Podgorica u obimu prava 1/1. Uvidom u List nepokretnosti br. 4772 -prepis, KO Novi Bar od 27.03.2023. godine utvrđeno je da je katastarska parcela broj 4159/4, KO Novi Bar u svojini „FIS JASE INVEST,, D.O.O. Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u potvrdu broj 04-427/23-565, utvrđeno je da je „FIS JASE INVEST,, D.O.O. Podgorica dana 28.04.2023. god. podnio Sekretarijatu za imovinu, zastupanje i investicije

Opštine Bar, zahtjev za otkup zemljišta odnosno kat. parc. broj 6454/16 iz LN 4305 KO Novi Bar, 4755/3, 4150/3, 4150/4 iz LN 1154 KO Novi Bar, radi kompletiranja urbanističke parcele br. UP 17, zona B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“, Opština Bar. Članom 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „FIS JASE INVEST,, D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, BRGP podzemno 1.762,31m² i nadzemno 6.455,53m², projektovanog od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 17, koju čine katastarske parcele br. 4147/1, 4159/4, 6454/16, 4755/3, 4150/2, 4150/3, 4147/6, 4147/7, 4150/4 i 4137/8, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji).

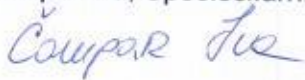
Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je otkupiti kat. parcele broj 6454/16, 4755/3, 4150/3 i 4150/4, na kojima pravo raspolaganja ima Opština Bar u obimu prava 1/1, gdje je već podnijet zahtjev za otkup istih. Takođe, regulisati i imovinsko pravne odnose na kat. parceli br 4137/8 površine 2m² koja je u vlasništvu Drešić Đoka, u obimu prava 1/1.

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:

Čampar Iva, Spec.sci.arh.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

VLADAN STEVOVIĆ, M. Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.06.09 11:39:14 +02'00'