



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
fax: +382 20 446 215
www.mepu.gov.me

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: 05-1761/2
Podgorica, 15.01.2021. godine



BRČVAK HAJRIZ I D.O.O. „ B2B „ Bar

Ilino b.b.
BAR

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

Obrađivači:

Pavićević Nataša, sam.savjetnik
Minić Siniša, sam.savjetnik



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

VLADA CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: 05-1761/2
Podgorica, 15.01.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1-6 i st. 6. 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), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu BRČVAK HAJRIZA, iz Bara i D.O.O. „ B2B „ Bar, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta – faze: B+C, na djelovima urbanističkih parcela UP2 i UP3, na djelovima katastarskih parcela, br. 4734/1 K.O.Novi Bar i br.4735 K.O.Novi Bar, Zona Aa u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino „Opština Bar („ Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE BRČVAK HAJRIZU, iz Bara i D.O.O. „ B2B „ Bar, saglasnost na dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta – faze: B+C, na djelovima urbanističkih parcela: UP2 i UP3, na djelovima katastarskih parcela, br. 4734/1 K.O.Novi Bar i br.4735 K.O.Novi Bar, Zona Aa u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino „Opština Bar, sa planiranim urbanističkim parametrima: planom propisani max indeks zauzetosti 0,75, planom propisani max indeks izgrađenosti 4,2 , spratnost: P+10 (planom propisano 11 nadzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 05-1761/1 od 21.10. 2020.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratili su se BRČVAK HAJRIZ, iz Bara i D.O.O. „ B2B „ Bar za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta – faze: B+C, na djelovima urbanističkih parcela: UP2 i UP3, na djelovima katastarskih parcela, br. 4734/1 K.O.Novi Bar i br.4735 K.O.Novi Bar, Zona Aa u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino „Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije, broj: 07-014/20-85 od 21.02.2020.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; Elaborat parcelacije po Detaljnom urbanističkom planu „ Ilino „ Opština Bar za katastarsku parcelu, br. 4734/1 K.O.Novi Bar, urađen od strane ovlašćenog licenciranog geodetskog privrednog društva „ PLAN-NET „ D.O.O. iz Bara; Ugovor o prenosu prava građenja, zaključen između Paladin Berta i Miroslava i „ Trojan Tours „ D.O.O.Bar , ovjeren od notara Uzz br. 431/2019; Ugovor o zajedničkoj izgradnji, zaključen između „ Trojan Tours „ D.O.O.Bar i „ B4B „ D.O.O.Bar, ovjeren od strane Notara, Uzz. Br. 815/2019 od 10.07.2019.godine; Ugovor o prenosu prava građenja, zaključen između „ Trojan Tours „ D.O.O.Bar i „ B2B „ D.O.O.Bar, ovjeren od strane Notara UZZ br. 1261/2020; Elaborat parcelacije urađen po Detaljnom urbanističkom planu „ Ilino „ Opština Bar za katastarsku parcelu, broj: 4734/1 K.O.Novi Bar, urađen od strane Geodetske organizacije „ Plan-Net „ D.O.O. iz Bara, ovjeren od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar, br. 956-3-641/2020 od 12.10.2020.godine; Izjavu, data od strane „ Angelini „ D.O.O.Podgorica i Izjavu, data od strane „ Plan- Net „ D.O.O.Bar u kojoj je dat nalaz ovlašćene geodetske

organizacije o identifikaciji lokacije izgradnje B i C budućeg planiranog objekta; Listovi nepokretnosti 4653- prepis i 1200- izvod, izdati od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar za katastarske parcele, br. 4734/1 i 4735, sve K.O.Novi Bar.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog 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 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

U predmetu davanja saglasnosti Investitorima: Brčvak Hajrizu, iz Bara i „B2B“, na idejno rješenje za izgradnju stambeno poslovnog objekta – faze B+C, bruto razvijene građevinske površine = 10.769,00 m², na djelovima urbanističkih parcela: UP2 i UP3, na djelovima katastarskih parcela, br. 4734/1 K.O.Novi Bar i br.4735 K.O.Novi Bar, Zona Aa u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino „Opština Bar („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje izrađeno od strane „ANGELINI“ D.O.O. Podgorica, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „ILINO“, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, indeksa zauzetosti planom propisan max 0,75, indeksa izgrađenosti planom propisan max 4,2, spratnost P+10 (planom propisano 11 nadzemnih etaža) i odnosa prema građevinskoj liniji.

Naime Detaljnim urbanističkim planom „ILINO“, Opština Bar, („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/09)., tačkom 4.7. propisani su Osnovni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata:

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli: u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele; u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele; kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele; kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele; u projektovanju objekata 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.

Takođe, Planskim dokumentom propisani su urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata centralnih funkcija, odnosno višeporodičnog stanovanja velikih gustina pod sledećim uslovima: Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele; indeksi izgrađenosti i

zauzetosti za ovu namjenu se definišu u rasponu Kiz 1.5 - 4.2, a Si 40% - 75%; iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne i minimalne vrijednosti; visinska regulacija je izvedena iz planom propisanih urbanističkih parametara; 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: 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.

Takođe, projektant „ANGELINI“ D.O.O.Podgorica je tekstualnim dijelom idejnog rješenja - tehničkim opisom, tabelarnim prikazom i izjavom potvrdio da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta b2b, faze B+C u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ KO Novi Bar (centralne funkcije sa komplementarnim sadržajima, stanovanje velikih gustina), Opština Bar, urađen u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima br. 07-014/20-85 od 21.02.2020 godine u kome su zadovoljeni i nisu premašeni osnovni urbanistički parametri objekta (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, kao i spratnost); novoplanirani objekat je unutar građevinskih linija, što se vidi u situaciji idejnog rješenja.

Naime, Planom dozvoljeni indeks zauzetosti je $IZ = 0,75$, a projektom iskorišćeno $IZ = 0,50$; Planom dozvoljen indeks spratnosti $II = 4,20$ a projektom iskorišćeno $II = 3,68$; Plnom dozvoljena spratnost P+10, a projektom predviđena spratnost P+10. Napominje se da je novoplanirani objekat projektovan unutar građevinskih linija, što se vidi iz idejnog rješenja i da je saobraćajni pristup objektu obezbijeđen sa zadnje – zapadne strane objekta.

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

U izjavi licencirane geodetske organizacije „ Plan-Net „ D.O.O.Bar, utvrđeno je da se planirani objekat – faze „ B „ i „ C „ planiranog objekta nalaze na dijelu urbanističkih parcela UP2 i UP3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino „ Bar, odnosno na djelovima katastarskih parcela, br. 4734/1 i 4735 sve K.O. Novi Bar, Opština Bar.

Uvidom u list nepokretnosti 4653 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar, utvrđeno je da je katastarska parcela, broj: 4734/1 K.O.Bar u svojoj Brčvaka Hajriza, iz Bara, dok se katastarska parcela, br. 4735 K.O.Novi Bar nalazi u susvojini Paladin Berta i Miroslava, gdje je u G list nepokretnosti unijeta zabilježba notarskog zapisa Ugovora o prenosu prava građenja, zaključen između Paladin Berta i Miroslava i „ Trojan Tours „ D.O.O.Bar, ovjeren od strane notara, Uzz br. 431/2019, kao i Ugovor o prenosu prava građenja, zaključen između „ Trojan Tours „ D.O.O.Bar i „ B2B „ D.O.O.Bar, ovjeren od strane notara UZZ br. 1261/2020, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 87.stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave odgovornog inženjera – projektanta, sadržane u citiranoj dostavljenoj izjavi „Angelini “ d.o.o. Podgorica i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara za izgradnju stambeno-poslovnog objekta – faze: B+C, na djelovima urbanističkih parcela: UP2 i UP3, na djelovima katastarskih parcela, br. 4734/1 K.O.Novi Bar i br.4735 K.O.Novi Bar, Zona Aa u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino „Opština Bar, sa planiranim urbanističkim parametrima: planom propisani max indeks zauzetosti 0,75, planom propisani max indeks izgrađenosti 4,2 , spratnost: P+10 (planom propisano 11 nadzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, shodno citiranom članu 237 Zakona o planiranju

prostora i izgradnji objekata , Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Brčvak Hajrizu iz Bara i D.O.O. „ B2B „ Bar na idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta, radi čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.



Saglasno izloženom, odlučno 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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, sam.savjetnik I

Minić Siniša, sam.savjetnik I

MINISTAR
Prof.dr Ratko Mitrović

