



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: 05-332/24-918/4  
Podgorica, 24.04.2024. godine

„VM INŽENJERING „ D.O.O.

BAR

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

Obradila,

Načelnica 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

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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-918/4  
Podgorica, 24.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2.čl.237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 98. stav 5.istog Zakona" („Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu " VM INŽENJERING" D.O.O. BAR za izmjenu prethodno izdatog rješenja o izdavanju saglasnosti, br.09-8126/9-22 od 15.03.2023. godine, kojim je imenovanom privrednom društvu izdata saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta – mogućnost fazne izgradnje, BRGP podzemne i nadzemnih etaža: 2.165,40+ 5.487,91 = 7.653,31 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „ ARCHISOFT „ D.O.O.BAR, ovjeren elektronskim potpisom dana 12.03.2023. godine u 12:01:39 + 01 00 na katastarskim parcelama, br. 3661/4, 3662/3, 3665/15 i 3664/24 sve K.O.Novi Bar na dijelu urbanističke parcele, UP 16, Zona „ N „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino“ , Opština Bar („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 32/09); Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

Mijenja se saglasnost, izdata rješenjem ovog ministarstva, br.09-8126/9-22 od 15.03.2023. godine, i „VM INŽENJERING" D.O.O. BAR izdaje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje, za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem Po+P+5, na kat. parcelama br. 3661/4, 3662/3, 3664/15 i 3664/24 sve K.O. Novi Bar, koje obrazuju dio UP 16 zona N, u zahvatu planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan "Ilino" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 32/09) Opština Bar, projektovano od strane „ARCHISOFT" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.04.2024. godine u 12:50:58 + 02'00', koje je izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina 6.578,88 m<sup>2</sup> (Planom zadato 6.580,00 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 2,5 (Planom zadato min. 1,0 max. 2,5); indeks zauzetosti – 0,45 (Planom zadato min. 0,4 max. 2,5); spratnost objekta : Po+P+5 (Planom zadata spratnost objekta: Po+P+5), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-918/1 od 23.01.2024. godine," VM INŽENJERING" D.O.O. Bar, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izmjenu prethodno izdatog rješenja o izdavanju saglasnosti, br.09-

8126/9-22 od 15.03.2023. godine, kojim je imenovanom privrednom društvu izdata saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta – mogućnost fazne izgradnje, BRGP podzemne i nadzemnih etaža:  $2.165,40 + 5.487,91 = 7.653,31 \text{ m}^2$ , projektovanog od strane „ARCHISOFT“, D.O.O.BAR, ovjeren elektronskim potpisom dana 12.03.2023. godine u 12:01:39 + 01 00 na katastarskim parcelama, br. 3661/4, 3662/3, 3665/15 i 3664/24 sve K.O.Novi Bar na dijelu urbanističke parcele, UP 16, Zona „N“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Iliino“, Opština Bar („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 32/09) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,45 (Planom predviđeno 0,40-0,75); indeks izgrađenosti 2,09 (Planom predviđeno: 1,0 -2,5); min. 1,0 max. 2,5); indeks zauzetosti – 0,45 (Planom zadato min. 0,4 max. 2,5); spratnost objekta : Po+P+4 (Planom zadata spratnost objekta: Po+P+5), obezbijeđenim prilazom objektu na objektu shodno planskom dokumentu i ostvarenom građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo su dostavili ovom Ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture sledeće dokaze: Izmijenjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem Po+P+5, na kat. parcelama br. 3661/4, 3662/3, 3664/15 i 3664/24 sve K.O. Novi Bar, koje obrazuju dio UP 16 zona N, u zahvatu planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan "Iliino" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 32/09) Opština Bar, projektovano od strane „ARCHISOFT" D.O.O. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.04.2024. godine u 12:50:58 + 02'00"; Prijavu građenja objekta nadležnom inspekcijском organu, br. 121-745/23-6221/1 od 07.08.2023. godine; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ARCHISOFT“, D.O.O.BAR, ovjeren elektronskim potpisom dana 12.03.2023. godine u 12:01:39 + 01 00 na katastarskim parcelama, br. 3661/4, 3662/3, 3665/15 i 3664/24 sve K.O.Novi Bar na dijelu urbanističke parcele, UP 16, Zona „N“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Iliino“, Opština Bar („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 32/09) u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara sa konstatacijom da je objektu obezbijeđen saobraćajni priključak u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima. Saobraćajni priključak i direktan pristup ulici je planiran preko lokalne saobraćajnice „Ulica 3“, planirane Detaljnim urbanističkim planom „Iliino“, a koja je upravo u fazi izgradnje; Mišljenje, izdato od strane Opštine Bar – Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, br. 14-341/23-27/1 od 01.02.2023. godine u kojem je između ostalog, utvrđeno da su saobraćajno- tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, br. UPI 14-341/22- 31/1 od 10.02.2022. godine, izdatih od strane Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, propisani uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu, kojim je, pored ostalog, propisano da je priključak predmetne urbanističke parcele potrebno projektovati na planiranu saobraćajnicu, radnog naziva „Ulica 3“, oznake poprečnog presjeka „4- 4“, po Detaljnom urbanističkom planu „Iliino“, Opština Bar, Opština Bar; Izjavu izdatu od strane Licencirane geodetske organizacije „GEOALT“, D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da dio urbanističke parcele UP 16, obrađen Elaboratom parcelacije, ima sledeće karakteristike: Dio urbanističke parcele UP 16, sastoji se od katastarskih parcela, br. 3661/4 3662/3 3664/15 sve K.O.Novi Bar, koje se nalaze u suvlasništvu „VM INŽENJERING“, D.O.O.Bar i Šoč Mirjane. Prredmetna lokacija se sastoji i od katastarske parcele, br. 3664/24 K.O.Novi Bar koja se nalazi u vlasništvu Dabović Kristine. Pristupni put do dijela urbanističke parcele UP 16, predviđen je planskim dokumentom i on sam nema oznaku urbanističke parcele ali se na ovom potezu prilazi sa kat. parcela, br. 3663/4 i 3664/14 sve K.O.Novi Bar i iste se nalaze u vlasništvu Republika Crna Gora; Rješenje Opštine Bar – Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, br. UPI 14-341/23-248/2 od 15.05.2023. godine u kojem je data saobraćajna saglasnost na revidovani Glavni projekat za građenje novog objekta-Stambeno-poslovni objekat : P0+P+4 – fazna izgradnja koji je planiran na dijelu urbanističke parcele UP 16 u Zoni „N“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Iliino“.

Opština Bar, odnosno na kat. parcelama, br. 3661/4, 3662/3, 3664/15 i 3664/24 sve k.o.Novi Bar i izmijenjeno 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 raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.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 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, 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 98, st. 1. Zakona, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i slično. Članom 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da 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 urbanistički dio urbanističke parcele.

Uvidom u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan "Iliino" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09) Opština Bar, utvrđeno je da je izmijenjeno idejno rješenje, za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem Po+P+5, na kat. parcelama br. 3661/4, 3662/3, 3664/15 i 3664/24 sve K.O. Novi Bar, koje obrazuju dio UP 16 zona N, u zahvatu planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan "Iliino" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09) Opština Bar, projektovano od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.04.2024. godine u 12:50:58 + 02'00", da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina 6.578,88 m<sup>2</sup> (Planom zadato 6.580,00 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 2,5 (Planom zadato min. 1,0 max. 2,5); indeks zauzetosti – 0,45 (Planom zadato min. 0,4 max. 2,5); spratnost objekta : Po+P+5 (Planom zadata spratnost objekta:

Po+P+5), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u Smjernice iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Ilino" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 32/09) Opština Bar, na dijelu UP 16 zona N, na kat. parcelama br. 3661/4, 3662/ sve KO Novi Bar, utvrđeno je da je planirana namjena turističko stanovanje

Naime, Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). Na površinama namijenjenim stanovanju mogu se graditi i različiti poslovni objekti koji ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, objekti za poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja. Navedene djelatnosti mogu biti zastupljene i u objektima turističkog stanovanja, po pravilu u prizemnim ili nižim spratnim etažama.

Novi objekti se planiraju na slobodnim prostorima unutar zone na jednoj ili više urbanističkih parcela, kao rubne fizičke strukture ili slobodostojeći objekti. Na osnovu regulacione i građevinske linije prema ulici ili javnoj površini odredit će se položaj i gabariti objekata, unutrašnji kolsko-pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine.

Oblik i površine gabarita objekata će se definisati tehničkom dokumentacijom i mogu se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadati urbanistički parametri i regulaciona i građevinska linija i propisana udaljenost od susjednih parcela. 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 na prostorijama za stanovanje (kao i ateljema i poslovnim prostorijama). Ova udaljenost ne može biti manja od 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.

Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za namjenu turističko stanovanje se definišu u rasponu Kiz 1.0 - 2.5, a Si 40% - 75%.

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. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopijeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima. Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.

Lokacija na kojoj se planira gradnja predmetnog objekta nalazi se u naselju Ilino, Opština Bar u blizini mora i magistralnog puta Bar- Budva. Urbanistička parcela UP 16 je veličine 14.186,00 m<sup>2</sup>, a dio UP 16 na kome je planiran stambeno-poslovni objekat ima korisnu površinu od 2.632,00 m<sup>2</sup>.

Glavni kolski i pješački prilaz objektu planiran je sa novog planiranog puta sa zapadne strane objekta (Ulica 3 prema DUP-u „Ilino"). Planirano je da se parceli pristupi preko ovog novog puta, a ulaz na parcelu riješen je sa dva saobraćajna pristupa. Jedan priključak je predviđen za pristup garaži, a drugi kao prolaz kroz prizemlje objekta i ulaz na parking koji je smješten u dvorištu zgrade sa zadnje strane. Pješački ulaz sa pristupne ulice planiran je

sa prednje strane kroz pasaž po sredini objekta. Ulazi u obje lamele objekta takođe su planirani i direktno iz podzemne garaže, liftom i stepeništima.

Objekat je planiran kao slobodnostojeći, sa ravnim krovom. Objekat se sastoji iz dvije dilatacijom razdvojene lamele (označene kao L1 i L2) koje imaju zasebne ulaze u stambeni dio i zajedničku garažu u podrumskom dijelu objekta. U podrumu je planirana garaža za automobile sa pomoćnim i tehničkim prostorijama. U prizemlju su planirani ulazi u objekat, poslovni prostori u dijelu orijentisanom ka jugozapadu, dok su ka drugim stranama planirani stanovi. Na ostalim etažama planirane su stambene jedinice, ukupno 95 od kojih je projektovan potreban broj stanova prilagođen pristupu osobama sa invaliditetom.

Objekat je postavljen u skladu sa zadatim građevinskim linijama, kao i u odnosu na zadate smjernice u pogledu udaljenosti objekta od granice parcele u zavisnosti od visine samog objekta. Na jednom dijelu jugoistočne strane objekat je od susjedne parcele 3664/9 udaljen 2,85 m za šta investitor ima potpisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele Gorana Pajkovića, ovjerenu od strane notara pod brojem OV 2834/2022.

Orijentacija i oblikovanje objekta je takvo da se dobije što više osunčanja i otvaranja svih strana stambenih prostora ka moru. Oblikovno objekat je, iako kompaktan, razučen i isturanjem pojedinih konstruktivnih i fasadnih elemenata dobija interesantan vizuelni efekat različitih planova na fasadi.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo izmijenjeno idejno rješenje, za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem Po+P+5, na kat. parcelama br. 3661/4, 3662/3, 3664/15 i 3664/24 sve K.O. Novi Bar, koje obrazuju dio UP 16 zona N, u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Ilino" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 32/09) Opština Bar, projektovano od strane „ARCHISOFT" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.04.2024. godine u 12:50:58 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina 6.578,88 m<sup>2</sup> (planom zadato 6.580,00 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 2,5 (planom zadato min. 1,0 max. 2,5); indeks zauzetosti – 0,45 (planom zadato min. 0,4 max. 2,5); spratnost objekta Po+P+5 (planom zadato Po+P+5), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnom objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa planom predviđene saobraćajnice, na potezu prilaza isti se sastoji od kat.parcela br. 366/4 i 3664/1, KO Novi Bar, u vlasništvu Republike Crne Gore-1/1 svojina.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ ARCHISOFT „ D.O.O.BAR, ovjeren elektronskim potpisom dana 12.03.2023. godine u 12:01:39 + 01 00 na katastarskim parcelama, br. 3661/4, 3662/3, 3665/15 i 3664/24 sve K.O.Novi Bar na dijelu urbanističke parcele, UP 16, Zona „ N „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino „ Opština Bar („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 32/09) u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara sa konstatacijom da je objektu obezbijeđen saobraćajni priključak u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima. Saobraćajni priključak i direktan pristup ulici je planiran preko lokalne saobraćajnice „ Ulica 3 „ planirane Detaljnim urbanističkim planom „ Ilino „ , a koja je upravo u fazi izgradnje.

Takođe je dostavljeno i Mišljenje, izdato od strane Opštine Bar – Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, br. 14-341/23-27/1 od 01.02.2023. godine u kojem je između ostalog, utvrđeno da su saobraćajno- tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, br. UPI 14-341/22- 31/1 od 10.02.2022. godine, izdatih od strane Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, propisani uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu, kojim je, pored ostalog, propisano da je priključak predmetne urbanističke parcele potrebno projektovati na planiranu saobraćajnicu, radnog naziva „ Ulica 3 „ oznake poprečnog presjeka „ 4- 4 „ po Detaljnom urbanističkom planu „ Ilino „ Opština Bar, Opština Bar. U dostavljenom Rješenju Opštine Bar – Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, br. UPI 14-341/23-248/2 od 15.05.2023. godine, izdata je imenovanom privrednom društvu saobraćajna saglasnost na revidovani Glavni projekat za građenje novog objekta- Stambeno-poslovni objekat : P0+P+4 – fazna izgradnja koji je planiran na dijelu urbanističke parcele UP 16 u Zoni „ N „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ilino „ Opština Bar, odnosno na kat. parcelama, br. 3661/4, 3662/3, 3664/15 i 3664/24 sve k.o.Novi Bar;

U spisima predmeta data je i Izjava od strane Licencirane geodetske organizacije „ GEOALT „ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da dio urbanističke parcele UP 16, obrađen Elaboratom parcelacije, ima sledeće karakteristike: Dio urbanističke parcele UP 16, sastoji se od katastarskih parcela, br. 3661/4 3662/3 3664/15 sve K.O.Novi Bar, koje se nalaze u suvlasništvu „ VM INŽENJERING „ D.O.O.Bar i Šoć Mirjane, Prredmetnsa lokacija se sastoji i od katastarske parcele, br. 3664/24 K.O.Novi Bar koja se nalazi u vlasništvu Dabović Kristine. Pristupni put do dijela urbanističke parcele UP 16, predviđen je planskim dokumentom i on sam nema oznaku urbanističke parcele ali se na ovom potezu prilazi sa kat. parcela, br. 3663/4 i 3664/14 sve K.O.Novi Bar i iste se nalaze u vlasništvu Republika Crna Gora.

Dostavljena je od strane imenovanog privrednog društva, Prijava građenja objekta nadležnom inspeksijskom organu, br. 121-745/23-6221/1 od 07.08.2023. godine;

Uvidom u List nepokretnosti 4569-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Bar, utvrđeno je pravo susvojine „VM INŽENJERING „ D.O.O.Bar sa Lekić Edinom na kat. parcelama br. 3661/4, 3662/3, 3664/15 sve K.O. Novi Bar. Uvidom u List nepokretnosti 4876. prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bar, utvrđeno je pravo svojine Dabović Krstine na kat. Parceli, br. 3664/24 K.O.Novi Bar sa unijetom zabilježbom notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ br. 1261/2022 od 19.10.2022. godine u korist „ VM INŽENJERING „ D.O.O.Bar, gdje je u Koloni : Podaci o teretima i ograničenjima - „ G „ Lista nepokretnosti 4569- prepis sa unijetom clausulom Intabulandi u prethodno sprovedenom postupku gdje su strane ugovornice kao zaključnici pravnog posla saglasni, odnosno ustupaju investitoru zemljište opisano u tački 1. Ugovora radi gradnje stambeno-poslovnog objekta, čime su se stekli 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.a.1 i 2. a u vezi člana 98.st. 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za izmjenu saglasnosti, prethodno izdate rješenjem ovog ministarstva, br.09-8126/9-22 od 15.03.2022. godine i izdavanjem saglasnosti „VM INŽENJERING“

D.O.O. BAR na izmijenjeno idejno rješenje, za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, spratnosti Po+P+5, na kat. parcelama br. 3661/4, 3662/3, 3664/15 i 3664/24 sve K.O. Novi Bar, koje obrazuju dio UP 16 zona N, u zahvatu planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan "Ilino" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 32/09) Opština Bar, projektovano od strane „ARCHISOFT" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.04.2024. godine u 12:50:58 + 02'00', koje je izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina 6.578,88 m<sup>2</sup> (Planom zadato 6.580,00 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 2,5 (Planom zadato min. 1,0 max. 2,5); indeks zauzetosti – 0,45 (Planom zadato min. 0,4 max. 2,5); spratnost objekta : Po+P+5 (Planom zadata spratnost objekta: Po+P+5), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

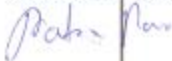
Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja

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 Pavićević, dipl.pravnik



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

