



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: 09-332/22-3962/2
Podgorica, 02.06.2022. godine

“MNE PROPERTY INVEST” D.O.O. BAR

BAR
“Donja Tomba” bb

U prilogu akta dostavljamo vam rješenje broj i datum gornji.

Obradio:
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.





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: 09-332/22-3962/2
Podgorica, 02.06.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a u vezi člana 98.st.5. Zakona o upravnom postupku, rješavajući po zahtjevu investitora „MNE PROPERTY INVEST“ D.O.O. iz Bara, za izmjenu rješenja ovog Ministarstva, br. 09-332/22-947/2 od 15.03.2022.godine, za davanje saglasnosti za izgradnju objekta (zgrade) kolektivnog stanovanja velike gustine sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, projektovanog od strane „ING INVEST“ d.o.o. iz Danilovgrada, na urbanističkim parcelama: dio UP17, UP18, UP19 i UP20, na katastarskim parcelama broj 4781/1, 4782/6, 4782/1, 4782/2, 4782/8, 4813/2, 4814/2 i 4782/3 sve K.O. Novi Bar, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ILINO“, u Baru („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/09), donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, br. 09-332/22-947/2 od 15.03.2022.godine i „MNE PROPERTY INVEST“ D.O.O. iz Bara, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta (zgrade) kolektivnog stanovanja velike gustine sa mješovitom namjenom centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 16.246,78 m², projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. iz Danilovgrada, na urbanističkim parcelama: dio UP17, UP18, UP19 i UP20, na katastarskim parcelama broj: 4781/1, 4782/6, 4782/1, 4782/2, 4782/8, 4813/2, 4814/2 i 4782/3 sve K.O. Novi Bar, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ILINO“, u Baru („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/09), Opština Bar u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan 0,75), indeks izgrađenosti 4,12 (planom propisan 4,20), spratnost objekta: Po+P+10 (Planom propisana: Po+P+10 –11 nadzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3962/1 od 26.05.2022. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti obratilo se „MNE PROPERTY INVEST“ D.O.O. iz Bara, za izmjenu rješenje, br. 09-332/22-947/2 od 15.03.2022.godine kojim je imenovanom privrednom društvu data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta (zgrade) kolektivnog stanovanja velike gustine sa mješovitom namjenom centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 16.246,78 m², projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. iz Danilovgrada, na urbanističkim parcelama: dio UP17, UP18, UP19 i UP20, na katastarskim parcelama broj: 4781/1,

4782/6, 4782/1, 4782/2, 4782/8, 4813/2, 4814/2 i 4782/3 sve K.O. Novi Bar, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "ILINO", u Baru („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/09), pština Bar u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan 0,75), indeks izgrađenosti 4,12 (planom propisan 4,20), spratnost objekta: Po+P+10 (Planom propisana: Po+P+10 –11 nadzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

U zahtjevu za izmjenu citiranog rješenja od 15.03.2022.godine, koji je dostavljen ovom ministarstvu, br. 417/22 od 25.05.2022.godine od stane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju, „ING INVEST „ D.O.O.Danilovgrad, shodno članu 98.st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je da je do izmjene idejnog rješenja na osnovu kojeg je data prethodna saglasnost, došlo je „ zbog vrlo nepovoljnih karakteristika tla potrebno je bilo projektovati etažu garaže -2, da bi se došlo do nivoa nosivog/zdravog tla. Projektovanjem još jednog nivoa garaže, ukupan broj parking mjesta se povećao i time se jedan dio partera u prizemlju oslobodio od parkinga i na taj način je dobijena veća slobodna površina oko samog prizemlja objekta. Prvobitnim idejnim rješenjem, broj parking mjesta je bio 166.

Sa izmijenjenim idejnim rješenjem i dodavanjem etaže -2, broj parking mjesta se povećao na 175 u podzemnim garažama.

Takođe jugozapadna strana je blago korigovana u smislu dodavanja pojedinih fasadnih otvora i povlačenje fasade prizemlja ksa unutra kako bi se što više oslobodio prostor oko objekta i bolje povezao dvije veće slobodne cjeline u parteru, čime je parter objekta oslobođen za 9.paking mjesta a što podrazumjeva unapređenje idejnog rješenja „

Uz zahtjev, imenovani su osim citirane izjave projektanta „ING INVEST „ D.O.O.Danilovgrad dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Rješenje ovog ministarstva, br. 09-332/22-947/2 od 15.03.2022.godine, koje se mijenja, sa dopunom zahtjeva, br. 09-332/22-947/3 od 18.05.2022.godine i izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Urbanističko-tehnički uslovi broj: 07-352/19-188 od 04.04.2019. godine izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar i Urbanističko-tehnički uslovi broj 084-1663/12 od 26.11.2021. godine koji su izdati od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora ovoga Ministarstva za izgradnju predmetnog objekta; Elaborat parcelacije sa tehničkim izvještajem i izjavom izrađenim od strane „PLAN-NET“ d.o.o. iz Bara, koji je ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu pod br. 956-3-26/2022 od 14.02.2022. godine, o identifikaciji lokacije planiranog objekta, odnosno da u sastav predmetnih urbanističkih parcela: dio UP17, UP18, UP19 i UP20, ulaze katastarske parcele broj 4781/1, 4782/6, 4782/1, 4782/2, 4782/8, 4813/2, 4814/2 i 4782/3 sve K.O. Novi Bar sve na ime "MNE PROPERTY INVEST" d.o.o. iz Bara u obimu prava svojina 1/1; Listove nepokretnosti: LN br. 4702 – prepis, br. 102-919-2652/2022 od 10.02.2022. godine za katastarske parcele br. 4782/1 i 4782/2, ; LN br. 4716 – prepis br. 102-919-2651/2022 od 10.02.2022. godine za katastarsku parcelu br. 4781; LN br. 4695 – prepis br. 102-919-2651/2022 od 10.02.2022. godine, za katastarske parcele br. 4813/2 i 4814/2, sve na ime "MNE PROPERTY INVEST" D.O.O.iz Bara u obimu prava svojina 1/1, i Idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnih objekata.

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.

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

Članom 237 Zakona 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 urbanističke parcele.

Naime, uvidom u Detaljnim urbanističkim planom „ILINO“, Opština Bar, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da su propisane, između ostalog i USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA:

OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA:

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 se iz toga pored ostalog podrazumijeva:

Primjena 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. 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.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA:

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.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli: u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obje 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.

Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, 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. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH FUNKCIJA:

Planirana namjena je pretežna ali podrazumijeva i postojanje drugih namjena kao što su: višeporodično stanovanje velikih gustina, turističko stanovanje i dr, ukoliko se mogu zadovoljiti propisani urbanistički parametri: Optimalna veličina lokacije na kojoj se mogu graditi objekti je 600 m² a širina uličnog fronta oko 30m; 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%; Kiz i Si kao i spratnost objekata centralnih funkcija mogu biti i veći od propisanih ali na osnovu uslova utvrđenih urbanističkim projektom pribavljenim putem konkursa. Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne i minimalne vrijednosti.

Uvidom u Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju, „ING INVEST „D.O.O.Danilovgrad, br. 417/22 od 25.05.2022.godine, u kojoj je,shodno članu 98.st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, opravdalo izmjenu idejnog rješenja na osnovu kojeg je prethodno data saglasnost rješenjem ovog ministarstva, br. 09-332/22 - 947/2 od 15.03.2022.odine, utvrđeno je da je do izmjene idejnog rješenja na osnovu kojeg je data prethodna saglasnost, došlo „ zbog vrlo nepovoljnih karakteristika tla potrebno je bilo projektovati etažu garaže -2, da bi se došlo do nivoa nosivog/zdravog tla. Projektovanjem još jednog nivoa garaže, ukupan broj parking mjesta se povećao i time se jedan dio partera u prizemlju oslobodio od parkinga i na taj način je dobijena veća slobodna površina oko samog prizemlja objekta. Prvobitnim idejnim rješenjem, broj parking mjesta je bio 166.

Sa izmijenjenim idejnim rješenjem i dodavanjem etaže -2, broj parking mjesta se povećao na 175 u podzemnim garažama.

Takođe jugozapadna strana je blago korigovana u smislu dodavanja pojedinih fasadnih otvora i povlačenje fasade prizemlja ksa unutra kako bi se što više oslobodio prostor oko objekta i bolje povezao dvije veće slobodne cjeline u parteru, čime je parter objekta osloboden za 9.paking mjesta a što podrazumjeva unapređenje idejnog rješenja „

Uvidom u Listove nepokretnosti: LN br. 4702 – prepis, br. 102-919-2652/2022 od 10.02.2022. godine za katastarske parcele br. 4782/1 i 4782/2 sve K.O.Novi Bar ; LN br. 4716 – prepis br. 102-919-2651/2022 od 10.02.2022. godine za katastarsku parcelu br. 4781 K.O.Novi Bar; LN br. 4695 – prepis br. 102-919-2651/2022 od 10.02.2022. godine, za katastarske parcele br. 4813/2 i 4814/2 sve K.O.Novi Bar, utvrđeno je da su sve na ime „MNE PROPERTY INVEST” D.O.O. iz Bara u obimu prava svojina 1/1. U Izjavi „Planet”, D.O.O.Bar, licencirane geodtske organizacije, utvrđeno je da kat. parcela, br. 4782/6 K.O.Novi Bar, površine 5 m2 prema Listu nepokretnosti 4702 je u vlasništvu „MNE PROPERTY INVEST” D.O.O. iz Bara, kat. parcela, br. 4782/68 K.O.Novi Bar, površine 64 m2 prema Listu nepokretnosti 4702 je u vlasništvu „MNE PROPERTY INVEST” D.O.O. iz Bara, kat. parcela br. 4782/3 K.O.Novi Bar, površine 27 m2 je prema Listu nepokretnosti 4702 u vlasništvu „MNE PROPERTY INVEST” D.O.O. iz Bara, 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 ovim 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, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Shodno članu 98 st.1. 2, 4 i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je propisano da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1. ovog člana, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu građenja sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje ukoliko se izmjena iz stava 1. ovog člana zakona odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja, ovo ministarstvo nalazi da su se u predmetnoj stvari stekli uslovi za primjenu citiranog člana 98.stav 5. Zakona, budući da su imenovani dostavili Izjavi projektanta, u kojoj je dat i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara i utvrđeno je da je izmijenjeno idejno rješenje izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju i usklađenosti svih urbanističkih parametara, utvrđenih u ovlaštenjima Glavnog Državnog arhitekta, a spozivom na čl. 87.stav 4. tač.1.Zakona i čl. 98. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

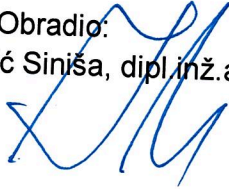
Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, a polazeći od dostavljene Izjave “ING INVEST” D.O.O.Danilovgrad br. 417/22 od 25.05.2022.godine, a s pozivom na čl.98.st.5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Glavni Državni arhitekta je ocijenio da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti “MNE PROPERTY INVEST” D.O.O. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta (zgrade) kolektivnog stanovanja velike gustine sa mješovitom namjenom centralnih funkcija – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 16.246,78 m2, projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. iz Danilovgrada, na urbanističkim parcelama: dio UP17, UP18, UP19 i UP20, na katastarskim parcelama broj 4781/1, 4782/6, 4782/1, 4782/2, 4782/8, 4813/2, 4814/2 i 4782/3 KO Novi Bar, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ILINO”, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski

propisi, broj 32/09), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, spratnosti objekta i odnosa prema građevinskoj liniji).

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.

Obradio:
Minić Siniša, dipl.inž.arh.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

