



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: 09-332/22-3522/3  
Podgorica, 02.06.2022.godine

**„AXIS CONSTRUCTION“ DOO**

**BAR**  
Ul. Petra Vojvodića br.21

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**MIRKO ŽIŽIĆ**



Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



Broj: 09-332/22-3522/3  
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), rješavajući po zahtjevu „AXIS CONSTRUCTION“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stanovanja veće gustine na dijelu UP 15 (koju čini katastarska parcela br.4724), na dijelu UP 22 (koju čine katastarske parcele br.4731/1 i 4729/2), na UP 9 (koju čine katastarske parcele br.4723/2 i 4723/5) i na UP 23 (koju čine katastarske parcele br.4723/3 i 4731/3) sve KO Novi Bar, Zona C, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Topolica III-izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br.32/16), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „AXIS CONSTRUCTION“ Doo Bar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stanovanja veće gustine na dijelu UP 15 (koju čini katastarska parcela br.4724), na dijelu UP 22 (koju čine katastarske parcele br.4731/1 i 4729/2), na UP 9 (koju čine katastarske parcele br.4723/2 i 4723/5), i na UP 23 (koju čine katastarske parcele br.4723/3 i 4731/3) sve KO Novi Bar, Zona C, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Topolica III-izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br.32/16), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP 6.046,94m<sup>2</sup> (planom dato 4,576,00 m<sup>2</sup> nadzemno – ostvareno 4.575,98 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,4), indeks izgrađenosti 2,00 (planom dato 2,00), spratnost objekta Po+P+6 (planom dato P+6) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3522/1 od 13.05.2022. godine, „AXIS CONSTRUCTION“ Doo Bar, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stanovanja veće gustine na dijelu UP 15 (koju čini katastarska parcela br.4724), na dijelu UP 22 (koju čine katastarske parcele br.4731/1 i 4729/2), na UP 9 (koju čine katastarske parcele br.4723/2 i 4723/5), i na UP 23 (koju čine katastarske parcele br.4723/3 i 4731/3) sve KO Novi Bar, Zona C, blok 5, u zahvatu

Detaljnog urbanističkog plana Topolica III-izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br.32/16), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP 6.046,94m<sup>2</sup> (planom dato 4,576,00 m<sup>2</sup> nadzemno – ostvareno 4.575,98 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,4), indeks izgrađenosti 2,00 (planom dato 2,00), spratnost objekta Po+P+6 (planom dato P+6) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 084-1670/12 od 24.11.2021. godine izdate od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora- Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.91 KO Novi Bar – prepis br.102-919-7864/2022 od 11.04.2022.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar za katastarsku parcelu broj 4724 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.4433 KO Novi Bar – prepis br.102-919-7862/2022 od 11.04.2022.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar za katastarske parcele broj 4729/2, 4731/1, 4731/3 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.3304 KO Novi Bar – prepis br.102-919-7863/2022 od 11.04.2022.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar za katastarske parcele broj 4723/3 i 4723/5 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.3373 KO Novi Bar – prepis br.102-919-7866/2022 od 11.04.2022.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar za katastarsku parcelu broj 4723/2 KO Novi Bar; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj 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, 44/18, 63/18, 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 m<sup>2</sup> 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Topolica III“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/16), Opština Bar, na urbanističkoj parceli dio UP 15 (kat.p. 4724), dio UP 22 (kat.p. 4731/1 i 4729/2), UP 9 (kat.p.4723/2 i 4723/5),

UP 23 (4723/3 i 4731/3) KO Novi Bar, Zona C, blok 5, planirana je izgradnja objekta stanovanja veće gustine.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su BRGP=4.576,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,4, indeks izgrađenosti 2,0 i spratnost objekta P+6.

Planom je predviđena namjena stanovanje veće gustine gdje se mogu graditi stambeni i stambeno-poslovni objekti sa poslovnim sadržajima u procentu dozvoljenom uslovima Plana, koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i područja i to:

- trgovina i ugostiteljstvo,
- uprava, kultura, školstvo, zdravstvena i socijalna zaštita,

Mogu se graditi:

- vjerski objekti ukoliko urbanistička parcela ili lokacija (udružene urbanističke parcele) zadovoljavaju prostorne uslove i normative za tu namjenu objekta i ostale uslove Plana;

- objekti i mreže infrastrukture.

Generalnim urbanističkim planom definisana je namjena Višeporodično stanovanje velike gustine, te su primjenjene smjernice za ovu namjenu.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim Planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama), kao i u drugim opravdanim slučajevima, kada je potrebno izvršiti manje usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su grafički, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,0 m
- Građevinske linije prema zelenim površinama su na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta je 3 m.

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takođe obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Prilikom organizacije objekata voditi računa da vizure blokova budu otvorene prema interesantnim potesima u okviru predmetnog naselja-odnosno voditi računa o perspektivi, dominantim vjetrovima, provetranju, svjetlosti i sjenci. U okviru novoplaniranih stambenih objekata učešće zelenila mora biti min. 25% površine urb.parcele.

Parkiranje se rješava na urbanističkim parcelama, u podzemnim etažama objekta, u objektu ili na slobodnoj površini parcele, na način i po normativima kako je to dato u poglavlju Saobraćaj. U grafičkom dijelu Plana definisani su ulazi u parcelu za formiranje rampi, koji su obevezni, a rampe se definišu u okviru projekta objekta i uređenja parcele. Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj

potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi normativa iz poglavlja Saobraćaj. Potreban broj parking mjest:

- Stanovanje (kolektivno) 1 PM / 1 stambena jedinica

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;

- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;

- Garaže u objektu se mogu izvesti u podzemnim i/ili nadzemnim etažama, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen;

- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unapređenju postojećeg stanja.

Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;

- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza min 3,5 m;

- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;

- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja, a najviše 5.0m od regulacione linije i 5.0m od susjedne urbanističke parcele.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekta stanovanje veće gustine, projektovano od strane „ING INVEST“ d.o.o. Danilovgrad, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 6.046,94m<sup>2</sup> (planom dato 4,576,00 m<sup>2</sup> nadzemno – ostvareno 4.575,98 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,4), indeks izgrađenosti 2,00 (planom dato 2,00), spratnost objekta Po+P+6 (planom dato P+6) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stanovanja veće gustine, projektovano od strane „ING Invest“ DOO Danilovgrad, na dijelu UP 15 (koju čini katastarska parcela br.4724), na dijelu UP 22 (koju čine katastarske parcele br.4731/1 i 4729/2), na UP 9 (koju čine katastarske parcele br.4723/2 i 4723/5) i na UP 23 (koju čine katastarske parcele br.4723/3 i 4731/3) sve KO Novi Bar, Zona C, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Topolica III-izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br.32/16), Opština Bar, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP 6.046,94m<sup>2</sup> (planom dato 4,576,00 m<sup>2</sup> nadzemno – ostvareno 4.575,98 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,4), indeks izgrađenosti 2,00 (planom dato 2,00), spratnost objekta Po+P+6 (planom dato P+6) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti br.91 KO Novi Bar – prepis br.102-919-7864/2022 od 11.04.2022.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar utvrđeno

je da je katastarska parcela broj 4724 KO Novi Bar, u svojini „Axis Construction“ Doo Bar u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.4433 KO Novi Bar – prepis br.102-919-7862/2022 od 11.04.2022.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar utvrđeno je da su katastarske parcele broj 4729/2, 4731/1, 4731/3 KO Novi Bar, u svojini „Axis Construction“ Doo Bar u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.3304 KO Novi Bar – prepis br.102-919-7863/2022 od 11.04.2022.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar utvrđeno je da su katastarske parcele broj 4723/3 i 4723/5 KO Novi Bar, u svojini „Axis Construction“ Doo Bar u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.3373 KO Novi Bar – prepis br.102-919-7866/2022 od 11.04.2022.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar utvrđeno je da je katastarska parcela broj 4723/2 KO Novi Bar, u svojini „Axis Construction“ Doo Bar u obimu prava 1/1.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Kolski prilaz objektu je obezbijeđen sa sjeveroistočne strane preko katastarskih parcela br. 4708/4, 4732/2 i dijela kat. parcele br.6439/1 KO Novi Bar, koje predstavljaju planiranu saobraćajnicu prema DUP-u „Topolica III“ Izmjene i dopune.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti AXIS CONSTRUCTION“ Doo Bar, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ING Invest“ DOO Danilovgrad, za izgradnju objekta stanovanja veće gustine na dijelu UP 15 (koju čini katastarska parcela br.4724), na dijelu UP 22 (koju čine katastarske parcele br.4731/1 i 4729/2), na UP 9 (koju čine katastarske parcele br.4723/2 i 4723/5) i na UP 23 (koju čine katastarske parcele br.4723/3 i 4731/3) sve KO Novi Bar, Zona C, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Topolica III-izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br.32/16), 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.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ