



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-1230/4
Datum: 18.03.2025.godine

„RAFAELO 2019“ DOO I MARINA BULATOVIĆ

PODGORICA
Ul.Veliše Mugoše br.15

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-1230/4
Podgorica, 18.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „RAFAELO 2019“ DOO i MARINE BULATOVIĆ, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane V&B STUDIO d.o.o. Ulcinj, el. potpis projektanta 29.01.2025. godine u 13:03:04 + 01'00', za izgradnju stambeno – poslovnog objekta na kat. parcelama 4778/1, 4778/2, 4777/1 KO Novi Bar, UP10, zona A, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana „Ilino“, Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva „RAFAELO 2019“ DOO i MARINI BULATOVIĆ, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane V&B STUDIO d.o.o. Ulcinj, el. potpis projektanta 29.01.2025. godine u 13:03:04 + 01'00', za izgradnju stambeno – poslovnog objekta na kat. parcelama 4778/1, 4778/2, 4777/1 KO Novi Bar, UP10, zona A, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana „Ilino“, Opština Bar, („Službeni list Crne Gore“, - opštinski propisi br. 32/09), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža 11 725,20 m² (planom propisano BRGP nadzemno 11 886 m²), indeksa zauzetosti 0,32 (planom propisano 0,75), indeksa izgrađenosti 4,18 (planom propisano 4,2), spratnosti objekta 2Po+P+10 (planom propisano 11 nadzemnih etaža i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-1230/1 od 30.01.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „RAFAELO 2019“ DOO i MARINA BULATOVIĆ, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane V&B STUDIO d.o.o. Ulcinj, el. potpis projektanta 29.01.2025. godine u 13:03:04 + 01'00', za izgradnju stambeno – poslovnog objekta na kat. parcelama 4778/1, 4778/2, 4777/1 KO Novi Bar, UP10, zona A, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana „Ilino“, Opština Bar.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 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 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 obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-10983/4-2023 izdati dana 23.05.2024.godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 32/09), Opština Bar, na lokaciji koju čini dio UP 10 u zoni A, koja je formirana od katastarskih parcela br. 4778/1, 4778/2 i dijela kat. parcele 4777/1 KO Novi Bar, a shodno grafičkom prilogu broj 9 – Plan namjene površina, planirano je stanovanje velikih gustina, a shodno tabeli sa urbanističkim parametrima dato je preciznije određenje namjene koje se odnosi na kolektivno stanovanje velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija. Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

U okviru višeporodničkog stanovanja srednjih i velikih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih objekata, objekata u prekinutom i neprekinutom nizu, prvenstveno namijenjenih stanovanju. Osim stambenih objekata, 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, zdravlje i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti. Navedene djelatnosti mogu biti zastupljene i u objektima turističkog stanovanja, po pravilu u prizemnim ili nižim spratnim etažama. Izuzetno, poslovni sadržaji kod kojih poseban značaj ima ostvarivanje atraktivnih vizura, mogu se predvidjeti i na najvišim etažama objekata. Djelatnosti koje se mogu organizovati u prizemljima ovih objekata su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo i usluge. Nisu dozvoljene one djelatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima ili koje svojim funkcionisanjem ugrožavaju namjenu stanovanja. Najmanje 50% površine prizemlja u planiranim objektima kolektivnog stanovanja sa djelatnostima mora biti namijenjeno djelatnostima. 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.

Pri projektovanju, ovim objektima treba omogućiti izbor povoljne orijentacije stambenih jedinica, dovoljno međususjedno rastojanje, ozelenjavanje slobodnih površina, kao i dovoljan broj parking mjesta unutar ili izvan objekata. S tim u vezi, minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ona ne može biti manja od 5 metara, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvjettljenje na prostorijama za stanovanje. Parkiranje ili garažiranje vozila potrebno je riješavati u okviru urbanističke parcele po sljedećim normativima: za stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici i za poslovanje – 10 PM / 1000 m². Prema smjernicama iz GUP-a u okviru stambenih blokova neophodno je obezbijediti 30% zelenih površina. Što se tiče

smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, u projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. 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. Krovove objekata raditi kao kose ili ravne, sa krovnim pokrivačima adekvatnim nagibu.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini dio UP 10 u zoni A, koja je formirana od katastarskih parcela broj 4778/1, br. 4778/2 i dijela kat. parcele 4777/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 32/09), Opština Bar, planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti 2Po+P+10. Ukupna površina lokacije iznosi 2 805 m². Na lokaciji je obezbijeđeno 122 parking mjesta (116PM za stanovanje i 6PM za poslovanje) i 31% zelenih površina. Ovaj stambeno-poslovni objekat odlikuje savremeno arhitektonsko oblikovanje koje kombinuje jednostavne geometrijske oblike kakav je kubus i naglašene horizontalne linije, sa isturenim vertikalnim fasadnim cjelinama. Objekat ima dva ulaza, oba smještena u prizemlju i planirana u skladu sa standardima za ovu vrstu objekta. Ulaz za lamelu 1 nalazi se na sjeverozapadnoj strani, dok je ulaz za lamelu 2 na jugoistočnoj strani. Visina objekta iznosi 34 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena objekta, sa ukupno trinaest etaža: dvije podzemne etaže, prizemlje i deset spratova. Na prizemlju se nalaze četiri poslovna prostora, a na spratovima ukupno 116 stambenih jedinica. Obezbijeđen je pristup i slobodno kretanje licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom. Na fasadi dominira kolorit svijetlih boja - bijela boja RAL 9010 i krem boja RAL 1014. Prizemlje koje ima poslovni karakter, jasno se izdvaja upotrebom drugačije materijalizacije (fasadna opeka i *fundermax* ploče *Star Favorit P2 E05 4048 Atlanta Walnut PM Pore Matt*) i fasadnih elemenata. Predviđen je ravan krov.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini dio UP 10 u zoni A, koja je formirana od katastarskih parcela br. 4778/1, br. 4778/2 i dijela kat. parcele 4777/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 32/09), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža 11 725,20 m² (planom propisano BRGP nadzemno 11 886 m²), indeksa zauzetosti 0,32 (planom propisano 0,75), indeksa izgrađenosti 4,18 (planom propisano 4,2), spratnosti objekta 2Po+P+10 (planom propisano 11 nadzemnih etaža i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Prema izjavi ovlaštene geodetske organizacije koja je sastavni dio dostavljene dokumentacije predmetnog idejnog rješenja, kolski prilaz urbanističkoj parceli UP10 omogućen je sa sjeverozapadne strane, sa katastarske parcele broj 4792 KO Novi Bar. Uvidom u list nepokretnosti br. 1915, kat. par. br. 4792 po načinu korišćenja spada u nekategorisani put (nasljeđe) i u svojini je sljedećih lica: Ražnatović (Pavle) Žarko, Srzentić (Mihailo) Branko, Srzentić Dragan, Četković Ljubo, Bulatović (Petar) Marina, Ražnatović (Jovan) Novak i Srzentić (Mihailo) Vasilije. S tim u vezi, u postupku dobijanja građevinske dozvole potrebno je ovom Ministarstvu dostaviti dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građenje, shodno članu 34 stav 1 tačka 4 Zakona o izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „RAFAELO 2019“ DOO i MARINA BULATOVIĆ, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane V&B STUDIO d.o.o. Ulcinj, el. potpis projektanta 29.01.2025. godine u 13:03:04 + 01'00', za izgradnju stambeno – poslovnog objekta na kat. parcelama 4778/1, 4778/2, 4777/1 KO Novi Bar, UP10, zona A, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Ilino", Opština Bar.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta

pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

