



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-1069/3
Podgorica, 25.03.2023. godine

"PAMC" DOO

BAR

Bulevar revolucije 11

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.25 00:22:03 +01'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/22-5531/3
Podgorica, 25.03.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „PAMC” d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „PMTR” DOO Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 20.09.2022 godine u 13:29:08 + 02'00', za izgradnju objekta namjene centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli 53 (Zona C, Blok 3) na kat.parcelama br. 4689/1, 4690/1, 4687/6, 4687/7, 4981/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Topolica-Bjeliši („Službeni list Crne Gore” broj 32/16), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „PAMC” d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „PMTR” DOO Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 20.09.2022 godine u 13:29:08 + 02'00', za izgradnju objekta namjene centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli 53 (Zona C, Blok 3) na kat.parcelama br. 4689/1, 4690/1, 4687/6, 4687/7, 4981/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Topolica-Bjeliši („Službeni list Crne Gore” broj 32/16), Opština Bar.

Obrazloženje

Aktom broj 09-332/22-5531/1 od 25.07.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „PAMC” d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „PMTR” DOO Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 20.09.2022 godine u 13:29:08 + 02'00', za izgradnju objekta namjene centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli 53 (Zona C, Blok 3) na kat.parcelama br. 4689/1, 4690/1, 4687/6, 4687/7, 4981/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Topolica-Bjeliši („Službeni list Crne Gore” broj 32/16), Opština Bar.

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 i 86/22), 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.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je važećim planskim dokumentom DUP „Topolica-Bjeliši“ predviđena namjena centralne djelatnosti (CD), a urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP 7.767,00 m², indeks zauzetosti 0,4, indeks izgrađenosti 3,5 i spratnost objekata 5-9 nadzemnih etaža.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je uputio na sljedeće nedostatke:

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 782/2022 od 27.06.2022. godine, sačinjen između prodavca Opštine Bar, koju zastupa i u čije ime nastupa Jovan Vojinović – pravni zastupnik Opštine Bar i kupca „Pamc“ d.o.o. koga zastupa i u čije ime nastupa Izvršni direktor Ozan Can Topcu, nije sproveden u Katastar nepokretnosti, a shodno uvidu u List nepokretnosti br.1640 KO Novi Bar – Izvod. Saglasno navedenome potrebno je citirani Ugovor o prodaji nepokretnosti od 27.06.2022. godine sprovesti kroz Katastar nepokretnosti Opštine Bar, s pozivom na član 91 stav 1 i stav 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 ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (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.

- Uvidom u tehničku dokumentaciju konstatovano je da se parcelacijom katastarskih parcela br.4689/1, 4690/1, 4987/1, 4987/2, 4987/3 i 4981 KO Novi Bar formiraju novonastale kat. parcele 4689/1, 4690/1, 4687/5, 4687/6, 4687/7 i 4981/2 KO Novi Bar koje obrazuju predmetnu urbanističku parcelu UP 53, bloka 3, zone C, DUP-a „Topolica – Bjeliši“ – izmjene i dopune“. Utvrđeno je da se novonastala kat.parcela br. 4687/5 KO Novi Bar, koja ulazi u sastav UP 53, ne navodi u tehničkoj dokumentaciji-idejno rješenje kao i u zahtjevu predmeta, te je potrebno precizirati tačnu lokaciju na kojoj se gradi objekat.

- U okviru ove pretežne namjene (centralne djelatnosti) moguća su i stanovanja u procentu do 30 %. Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je procenat sadržaja za stanovanje veći do dozvoljenog te je predviđenu površinu sadržaja za stanovanje potrebno uskladiti sa zadatim parametrom.
- Uvidom u tehničku dokumentaciju konstatovano je da građevinska linija GL0 ka susjednoj parceli UP 52 i Bulevaru 24. Novembra nije u skladu sa planskim dokumentom. Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno 5 m do granice urbanističke parcele (od regulacione linije RL), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena). Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja, a najviše 5.0 m od regulacione linije i 5.0 m od susjedne urbanističke parcele. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11).
- Takođe potrebno je korigovati visinu garaže i preispitati dimenzije određenih parking mjesta u garaži, kao i uskladiti visinu svih etaža objekta u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta. Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd. proširuje se za 0.3-0.6 m. Za veće garaže od 1500 m² prave rampe max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m; za stambene etaže do 3,5 m; za poslovne etaže do 4,5 m.
- Saobraćajni uslovi- Izbjegavanje parkiranja pomoću dupleks sistema parkiranja "makazica". U skladu sa članom 2 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, propisano je: "Parking mjesto je dio prostora namijenjen, tehnički opremljen i uređen za parkiranje jednog putničkog automobila, a obuhvata prostor gdje se automobil zadržava." Manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. Uz tehnički opis je neophodno staviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste.
- **Projektni zadatak** idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora;
- U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži **tehnički opis** projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** kao i **procenat zelenila i procenat popločanja** na parceli;

- **Svi grafički prilozi** treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine);
- **Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati i cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.
- **Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekata, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.
- Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.
- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti...), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.
- Na presjecima isprekidanom linijom označiti liniju postojećeg terena, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.
- Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.
- U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da ni jedan dio objekta sa pripadajućim uređenjem terena ne ostane neprikazan.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/22-5531/2 od 07.11.2022.godine - dokaz povratnica broj 09-332/22-5531/2 od 08.11.2022.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 09.11.2022.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako podnosilac zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije otklonio nedostatak u određenom roku, to je odlučeno 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. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Stevović Vladan, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=S8355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.25 00:21:12 +01'00'