



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: 09-332/22-2369/2
Podgorica, 13.04.2022. godine

SINDIKAT BEZBJEDNOSNIH INSTITUCIJA

PODGORICA
Ul. II Crnogorskog bataljona bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



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: 09-332/22-2369/2
Podgorica, 13.04.2022. 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 SINDIKATA BEZBJEDNOSNIH INSTITUCIJA Crne Gore, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta koji se nalazi na UP br.34 i UP br.35, koje čini kat.parcela br.4989/2 KO Novi Bar, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši- izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/16), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost SINDIKATU BEZBJEDNOSNIH INSTITUCIJA Crne Gore, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta koji se nalazi na UP br.34 i UP br.35, koje čini kat.parcela br.4989/2 KO Novi Bar, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši- izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/16), ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=17.353,44 m² (planom dato nadzemno 15.152,00 m² – ostvareno 14.679,96 m²), indeksom zauzetosti 0,37 (planom dato 0,40), indeksom izgrađenosti 3,39 (planom dato 3,50), spratnost objekta Po+P+8 (planom dato 5 do 9 nadzemnih etaža), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2369/1 od 04.04.2022.godine, SINDIKAT BEZBJEDNOSNIH INSTITUCIJA Crne Gore, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta koji se nalazi na UP br.34 i UP br.35, koje čini kat.parcela br.4989/2 KO Novi Bar, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši- izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/16), ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=17.353,44 m² (planom dato nadzemno 15.152,00 m² – ostvareno 14.679,96 m²), indeksom zauzetosti 0,37 (planom dato 0,40), indeksom izgrađenosti 3,39 (planom dato 3,50), spratnost objekta Po+P+8 (planom dato 5 do 9 nadzemnih etaža, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-352/17-1379 izdate

nepokretnosti broj 4657 KO Novi Bar – prepis br. 102-919-3516/2022 od 23.02.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar za katastarsku parcelu broj 4989/2, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 ovlašćenja 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 objektata 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Topolica-Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/16), Opština Bar, za urbanističke parcele UP34 i UP35, zona B, blok 1, planirana je namjena stanovanje veće gustine - SV.

U Zoni B, blok 1, planirani su, pored već formiranih sadržaja i objekata centralnih djelatnosti i uređenog terena i zelenih površina, novi sadržaji na neizgrađenom zemljištu formiranjem novih urbanističkih parcela. Objekti lošeg kvaliteta koji oblikovno, funkcionalno i vizuelno nisu u skladu sa namjenom I značajem prostora, se ruše, a grade se novi objekti u skladu sa Planom. U bloku 2 su izgrađeni objekti školstva i socijalnog staranja ŠS i novi objekti kolektivnog stanovanja – stanovanja veće gustine. Planirana je izgradnja nove kolske i pješačke saobraćajnice, formiranje uređene zelene površine i na raspoloživom neizgrađenom zemljištu, tri UP sa namjenom stanovanje veće gustine SV.

Planski dokument je za predmetnu lokaciju predvidio sledeće urbanističke parametre: BRGP=15.152,00 m², indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 3,5, maksimalna spratnost 5 do 9 nadzemnih etaža.

U okviru namjene stanovanja veće gustine SV mogu se graditi stambeni objekti sa poslovnim sadržajima koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i područja i to:

- trgovina i ugostiteljski sadržaji, poslovni sadržaji centralnih djelatnosti.

Osim stambenih objekata, mogu se graditi objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti, na urbanističkim parcelama

na kojima postoje uslovi za takve objekte, a u skladu sa propisima za svaku vrstu i namjenu objekta. U tom cilju je moguće udruživanje urbanističkih parcela,

Mogu se graditi objekti i mreže infrastrukture. U postojećim stambenim objektima kolektivnog stanovanja, osim planiranih intervencija na objektima u skladu sa uslovima Plana, daje se mogućnost promjene namjene posebnih dijelova objekata u poslovanje, ali samo u tip kancelarijskog poslovanja.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju predviđeno je da će se rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeti unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) za urbanističke parcele, definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“ broj 24/10).

Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina na savremen način, s obzirom da se radi o gradskom centru uz korišćenje i kombinovanje tradicionalnih materijala i proporcija na savremen način koji će dati karakter svakom objektu u skladu sa njegovom namjenom.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu, kao i Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane nadležnog organa.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za kat.parcelu broj 4989/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši- izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/16).

Uvidom u List nepokretnosti broj 4657 KO Novi Bar – prepis br. 102-919-3516/2022 od 23.02.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 4989/2 KO Novi Bar, u svojini Sindikata bezbjednosnih institucija Crne Gore, u obimu prava 1/1.

Uvidom u izjavu geodetske licencirane organizacije utvrđeno je da je projektovanom objektima obezbijeđen prilaz sa planirane saobraćajnice oznaka „Ulica TB1 i Ulica TB9“ DUP- Toploca Bjeliši- koje čine kat.parcele br.4989/1 KO Novi Bar koja je u svojini Sindikata bezbjednosnih institucija i kat.parcele br.4983, 4988/1 i 4992 KO Novi Bar koje su u svojini Države Crne Gore, raspolaganje Opštine Bar.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovano od strane "Basketing" d.o.o. Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima :ukupna bruto razvijena građevinska površina BPGP=17.252,44 m² (uključujući površinu 17.150,00 m²)

3,39 (planom dato 3,50), spratnost objekta Po+P+8 (planom dato 5 do 9 nadzemnih etaža, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti SINDIKATU BEZBJEDNOSNIH INSTITUCIJA Crne Gore, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane "Basketing" d.o.o. Bar, za izgradnju stambeno poslovnog objekta koji se nalazi na UP br.34 i UP br.35, koje čini kat.parcela br.4989/2 KO Novi Bar, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši- izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/16), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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