



Crna Gora

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj. 09-332/22-1523/2
Podgorica, 31.05.2022.godine

„RTM GROUP „ D.O.O.

BAR

U prilogu ovog akta, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradio:
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić



Dostavljeno.
-Naslovu;
- a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-332/22-1523/2
Podgorica, 31.05.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5.ovog Zakona („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“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ RTM GROUP „ D.O.O. Bar, za izmjenu rješenja br. 15-361/19-UPI -74/2 od 26.06.2019.godine u postupku za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP nadzemnih etaža 5.320,13 m², projektovanog od strane „ARCHI STUDIO“ D.O.O. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele br. A3 – UP7, zona A, Blok 3, na katastarskim parcelama br. 6255/1, 6255/2 i 6255/3 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “TOPOLICA IV”, u Baru (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 39/13), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, br. 15-361/19-UPI -74/2 od 26.06.2019.godine i „ RTM GROUP „ D.O.O. iz Bara, daje se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP nadzemnih etaža 5.320,13m² projektovanog od strane „ARCHI STUDIO“ D.O.O. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele br. A3 – UP7, zone A, Blok 3, na katastarskim parcelaam broj 6255/1, 6255/2 i 6255/3 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “TOPOLICA IV”, u Baru (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 39/13), izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 4,20 – BRGP 5.320,13 m² (Planom propisano: $3,5+20\%=4,2$ – zadata površina 5.321,40 m²), indeks zauzetosti 0,36 – površina pod objektom 457,22 m² (Planom propisano $0,45+20\%=0,54$ – površina pod objektom 684,18 m²), spratnost objekta Po+P+11 (Planom propisana: Po+P+11), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj:09-332/22-1523/1 od 09.03.2022. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratilo se „ RTM GROUP „ D.O.O. iz Bara, s pozivom na čl. 98.st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za izmjenu rješenja br. 15-361/19-UPI -74/2 od 26.06.2019.godine, zbog promjene boje fasada, kao i zbog izmjene pretvaranja prvog sprata iz poslovnog prostora u poslovni – apartmani.

Imenovano privredno društvo je uz zahtjev dostavio sledeću dokumentaciju: Notarski Zapis Ugovora o prenosu prava gradnje, Uzz broj: 322/2019, zaključen između Mustafić Make, Radulović Vladimira, Radulović Veselina, Daničić Mihaila i „ RTM GROUP „ D.O.O.iz Bara na urbanističkoj parceli A 3- UP7 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Topolica IV, koju čine katastarske parcele, br. 6255/1, 6255/3 i 6255/2 sve K.O.Novi Bar; Izmijenjeno idejno rješenje predmetnog objekta, urađeno od strane “ „ARCHI STUDIO“ D.O.O. iz Bara, sa tehničkim opisom predmetnog tambeno-poslovnog objekta u zaštićenoj digitalnoj form; Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Ministarstva finansija-

Uprava za nekretnine- Područna jedinica Bar, br. 460-dj-1314/2016 od 29.06.2016.godine; Izjavu odgovornog inženjera arhitekture „ Arch Studio „ D.O.O.Ulcinj u kojoj je utvrđeno je izmjena idejnog rješenja urađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i osnovnim urbanističkim parametrima i Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli A3-UP7 po Detaljnom urbanističkom planu „ Topolica IV „ Opština Bar.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrilo je predmetni zahtjev i raspoložive spise predmeta, pa je u skladu sa ovlaštenjima iz člana 87.st.4. tač.1. tač.1-6 i čl. 88 st.2.Zakona, odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 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.

Saglasnost iz stave 4. tač. 1, 2, 4 i 5.ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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.

Uvidom u idejno rješenje grafičku i tekstualnu dokumentaciju - izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i tehnički opis, utvrđeno je da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP nadzemnih etaža 5.320,13 m², investitora „RTM GROUP“ d.o.o. iz Bara, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele br. A3 – UP7, zone A, Blok 3, na katastarskim parcelama broj 6255/1, 6255/2 i 6255/3 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “TOPOLICA IV”, u Baru (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 39/13), Glavni državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, indeksa izgrađenosti 4,20 – BRGP 5.320,13 m² (planom propisano $3,5+20\%=4,2$ – zadata površina 5.321,40 m²), indeksa zauzetosti 0,36 – površina pod objektom 457,22 m² (planom propisano $0,45+20\%=0,54$ – površina pod objektom 684,18 m²), spratnosti objekta Po+P+11 (planom propisana Po+P+11), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV", Opština Bar, utvrđene su sledeće smjernice za izgradnju objekata mješovite namjene:

Planom parcelacije predviđeno je objedinavanje parcela, ali je kroz realizaciju moguće i odobravanje izgradnje na više urbanističkih parcela ili njihovih djelova.

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra uređenog turističkog grada. Rešenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja.

Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, u skladu sa već formiranim ambijentom.

U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Preporučuje se upotreba savremenih materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Zavisno od arhitektonskog rešenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu. Krovove objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura. Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

Sve građevinske linije zajedno na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svakog bloka i parcele. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, mogu se poklapati sa granicama parcele-lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele.

Indeks zauzetosti i Indeks izgrađenosti su definisani kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisani indeksi zauzetosti i izgrađenosti se mogu uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m².

Za predmetnu urbanističku parcelu planirani Indeks zauzetosti je 0,45, uvećan za 20% i iznosi 0,54, a indeks izgrađenosti je 3,50 uvećan za 20% i iznosi 4,20.

Na nivou planskog dokumenta maksimalna visina objekta je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže.

Spratnost (broj etaža) se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (moraju se poštovati građevinske linije) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Za predmetnu urbanističku parcelu planirana spratnost je podrum i 12 nadzemnih etaža (Po+P+11).

Uvidom u List nepokretnosti 1408 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Bar, br. 102-956-20799/2019 utvrđeno je pravo susvojinje sledećih fizičkih lica: Radulović Andrije, Radulović Veselina i Radulović Vladimira. Uvidom u List nepokretnosti 2550 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Bar, br. 102-956-20800/2019, utvrđeno je pravo susvojinje sledećih fizičkih lica: Mustafić Make, Asani Medihada i Nehring Mustafić Vesne. Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da ima notarski Zapis Ugovora o prenosu prava gradnje, Uzz broj: 322/2019, zaključen između Mustafić Make, Nehring Mustafić Vesne, Asani Medihada, Radulović Andrije, Radulović Vladimira, Radulović Veselina, Daničić Mihaila i „ RTM GROUP „ D.O.O. iz Bara na urbanističkoj parceli A 3- UP7 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Topolica IV, koju čine katastarske parcele, br. 6255/1, 6255/3 i 6255/2 sve K.O. Novi Bar; čime je utvrđena legitimacija investitora, shodno citiranim listovima nepokretnosti u smislu člana 91. stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je 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.

U Izjavi projektanta „ Arch Studio „ D.O.O. Ulcinj, utvrđeno je da se pristupilo izmjeni rješenja o davanju saglasnosti br. br. 15-361/19-UPi -74/2 od 26.06.2019. godine, zbog promjene boje fasada, kao i zbog izmjene pretvaranja prvog sprata iz poslovnog prostora u poslovni – apartmani, što je nužno uslovilo i izmjenu idejnog rješenja arhitektonskog projekta na osnovu kojeg je data saglasnost citiranim rješenjem. U izjavi je utvrđeno da je Glavni projekat arhitekture stambeno-poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele UP br. A3-up7, Zona „ A „ Blok 3 U ZAHVATU Detaljnog urbanističkog plana „ Topolica IV „ Opština Bar, investitora „ RTM GROUP „ D.O.O. Bar određeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeksu izgrađenosti, indeksu zauzetosti, spratnosti, odnosno visini objekta i odnosu prema građevinskoj liniji, shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara a u lokaciju se pristupa sa sekundarne kolsko-pješačke saobraćajnice sa istočne strane koja je planirana detaljnim urbanističkim planom „ Topolica IV „ Opština Bar i koja je ucrtana u grafičkim priložima urbanističko-tehničkih uslova.

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 je zahtjev za izmjenu idejnog rješenja s pozivom na čl. 98. st. 5. Zakona, uz obrazloženje projektanta kroz njegovu citiranu izjavu da je navedena izmjena neophodna budući da je došlo do izmjene tehničke dokumentacije zbog promjene boje

fasada, kao i zbog izmjene pretvaranja prvog sprata iz poslovnog prostora u poslovni – apartmani, što je nužno uslovalo i izmjenu idejnog rješenja arhitektonskog projekta na osnovu kojeg je data saglasnost citiranim rješenjem uz poštovanje svih urbanističkih parametara iz citiranih urbanističko-thničkih uslova, br.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, a s pozivom na član 98.st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti RTM GROUP „ D.O.O. iz Bara, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP nadzemnih etaža 5.320,13m2 projektovanog od strane „ARCHI STUDIO“ D.O.O. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele br. A3 – UP7, zone A, Blok 3, na katastarskim parcelaam broj 6255/1, 6255/2 i 6255/3 sve K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “TOPOLICA IV”, u Baru (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 39/13), izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 4,20 – BRGP 5.320,13 m2 (Planom propisano: $3,5+20\%=4,2$ – zadata površina 5.321,40 m2), indeks zauzetosti 0,36 – površina pod objektom 457,22 m2 (Planom propisano $0,45+20\%=0,54$ – površina pod objektom 684,18 m2), spratnost objekta Po+P+11 (Planom propisana: Po+P+11), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji..

Saglasno izloženom, 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.

Obradio:
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.