



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: 01-173/2
Podgorica, 29.04.2021. godine

Mušović Ćazim i Zlatičanin Velko

BAR
Brca bb - Sutomore

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OBRADILA:

Milošević Iva, Spec.sci.arh.

Milošević Iva

MINIŠTAR
Prof. dr Ratko Mitrović

CRNA GORA

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: 01-173/2

Podgorica, 29.04.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog 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) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Mušović Ćazima iz Bara i Zlatičanin Velka iz Albanije, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju Hotela 4*, Faza II, projektovanog na dijelu urbanističkih parcela broj 96 i 97, odnosno na katastarskim parcelama broj 2223/2, 2226/2, 2226/4 i 2226/5, KO Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zelen", Opština Bar ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 40/12), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Mušović Ćazimu iz Bara i Zlatičanin Velku iz Albanije, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju Hotela 4*, Faza II, bruto građevinske površine objekta BRGP svih etaža = 2105,00m², projektovanog od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ d.o.o. Bar, na djelovima urbanističkih parcela broj 96 i 97, odnosno na katastarskim parcelama broj 2223/2, 2226/2, 2226/4 i 2226/5, KO Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zelen" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 40/12), sa indeksom izgrađenosti 1,11 (planom propisan 2,80), indeksom zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,60), spratnosti objekta: PO+P+4 (planom propisano 5 nadzemnih etaža).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 01-173/1 od 28.01.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Mušović Ćazim iz Bara i Zlatičanin Velko iz Albanije, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju Hotela 4*, faza II, projektovanog na dijelu urbanističkih parcela broj 96 i 97, odnosno na katastarskim parcelama broj 2223/2, 2226/2, 2226/4 i 2226/5, KO Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zelen" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 40/12).

Imenovani su uz zahtjev dostavili sledeću dokumentaciju: idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Urbanističko - tehničke uslove broj: 07-014/20-558 od 22.10.2020. godine; Elaborat parcelacije za predmetne parcele ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore – Područna jedinica Bar, broj: 956-3-794/2020 iz decembra 2020. Godine, a urađen od strane "Geo - Zeno" d.o.o. Podgorica; Ugovor o kupoprodaji - notarski zapis UZZ BR. 472/2018, zaključen između Irinutsa Aksane i Alexeya, državljanina Ruske Federacije i Zlatičanin Velka iz Albanije i Mušoić Ćazima iz Bara; List nepokretnosti 1413 - prepis broj 102-919-19822/2020 izdat 02.12.2020. godine od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar za kat. parcele br: 2223/2, 2226/2, 2226/4 i 2226/5, KO Sutomore; Izjavi broj 16/12/2020 od 22.11.2020. godine, Opština Bar.

urbanističkih i katastarskih parcela i Izjavu projektanta „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ d.o.o. Bar, u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata; Presudu Osnovnog Suda Bar, GŽ.br. 4714/19 od 24.02.2020. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisima predmeta, ovo Ministarstvo - Direktorat Glavnog državnog arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih 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 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.

Saglasnost iz stava 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215 Zakona.

Uvidom u Detaljni urbanistički plan "Zelen", Opština Bar utvrđeni su u poglavlju 4.6.7. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata: "Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog mjesta. Pri izgradnji stambenih objekata preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata: kamen, drveni kapci i grilje, kanalice, tremovi, adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova, pergole, polunatkrivene i natkrivene terase i drugo. Preporučuje se izgradnja kosih krovova maksimalnog nagiba 23%, dvovodnih ili razuđenih. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim, geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, "potopljenim u svijetlost" kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike. Pri izgradnji objekata turističkog kompleksa preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata: kamen, drvo, kao i elementi koji oslikavaju mediteranski izgled i boje. Preporučuje se izgradnja razuđenih ravnih krovova u vidu ozelenjenih krovnih terasa sa adekvatnim sadržajima za boravak na otvorenom. Takođe treba prilikom projektovanja objekata predvideti obnovljive ekološke izvore energije. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata uz primjenu novih tehnologija koje garantuju uštedu energije i ne utiču štetno na okolinu i ljudsko zdravlje.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat Glavnog državnog arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima - indeksom izgrađenosti 1,11 (planom propisan 2,80), indeksom zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,60), spratnosti objekta: PO+P+4 (planom propisano 5 nadzemnih etaža), koje je projektovano od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ d.o.o. Bar.

Uvidom u izjavu, izdatu od strane projektanta, konstatovano je da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 07-014/20-558 od 22.10.2020. godine, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, te da je istim obezbijeđen kolski prilaz dijelovima predmetnih urbanističkih parcela u skladu sa članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. Takođe su u smislu citiranog člana Zakona ispoštovani urbanistički parametri umanjeni za dio lokacije koja nije u vlasništvu investitora, odnos prema građevinskoj liniji, indeksima zauzetosti i izgrađenosti, spratnost i visine objekta, bruto razvijene građevinske površine objekta.

Uvidom u List nepokretnosti 1413 - prepis broj: 102-919-19822/2020 izdat 02.12.2020. godine od Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele br 2223/2, 2226/2, 2226/4 i 2226/5 KO Sutomore, u sukorišćenju Mušović Ćazima u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Zlatičanin Velka u obimu prava $\frac{1}{2}$, čime je utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91. stav 1. i st. 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, koja sadrži, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (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.

Aktom Opštine Bar - Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije, br. 04-427/21-368 od 05.03.2021. godine, na traženo izjašnjenje ovog ministarstva u dijelu davanja saglasnosti na pristup preko kat. parcele br. 2541/5 KO Sutomore, upisane kao svojina u obimu 1/1 Crna Gora - raspolaganje Opština Bar, a ista prema navedenom planskom dokumentu čini sastavni dio urbanističke parcele br. UP 97, Opština Bar - Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije, dala je odgovor, da shodno čl. 16. stav 1. alineja 3. Zakona o državnoj imovini, propisano je da su ulice u naseljima i trgovi, dobra u opštoj upotrebi, koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa.

Data je i saglasnost Budimira Vujoševića kao vlasnika kat. parcele br. 2225 KO Sutomore koja čini većinski dio urbanističke parcele br. UP 96 po Detaljnom urbanističkom planu "Zelen", Opština Bar.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari ovo Ministarstvo - Direktorat Glavnog državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Mušović Ćazimu iz Bara i Zlatičanin Velku iz Albanije, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju Hotela 4*, faza II, bruto građevinske površine svih etaža BRGP = 2105,00m², projektovanog od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ d.o.o. Bar, na djelovima urbanističkih parcela broj 96 i 97, odnosno na katastarskim parcelama broj 2223/2, 2226/2, 2226/4 i 2226/5, KO Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zelen" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 40/12), u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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.

MINISTAR
Prof. dr Ratko Mitrović



OBRADILA:

Milošević Iva, Spec.sci.arh.

Milošević Iva