



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
fax: +382 20 446 215
www.mepu.gov.me

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: 05-2078/2
Podgorica, 01.04.2021.godine

ANDREY PERSHIN

ULCINJ

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

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.



MINISTAR
Prof.dr. Ratko Mitrović

CRNA GORA

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: 05-2078/2

Podgorica, 01.04.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog 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 ANDREY PERSHINA iz Ruske Federacije, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - HOTEL 4*, na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela broj 2729/1 K.O. Dobra Voda, Zona A1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marellica“, Opština Bar („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 32/09), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, broj: 07-361/18-UP-8744/2 od 24.01.2019.godine i ANDREY PERSHINU, iz Ruske Federacije, daje se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - HOTEL 4*, na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela broj 2729/1 K.O. Dobra Voda, Zona A1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marellica“, Opština Bar („Sl. list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 32/09), u smislu oblikovanje i materijalizaciju, sa osnovnim urbanističkim parametrima : planirani indeks izgrađenosti 1,50 – ostvareni 1,47, planirani indeks zauzetosti 0,40 – ostvareni 0,39, planirana spratnost odnosno visina objekta: 4 nadzemne etaže – ostvarene 4 nadzemne etaže i odnos prema građevinskoj liniji i u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj: 05-2078/1 od 25.12.2020.godine ANDREY PERSHIN, iz Ruske Federacije, obratilo se ovom Ministarstvu - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - HOTEL 4*, na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela broj 2729/1 K.O. Dobra Voda, Zona A1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marellica“, Opština Bar („Sl. list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 32/09).

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju : Rješenje, br. 07-361/18-UP-8744/2 od 24.01.2019.godine u kojem je Pershin Andrey data saglasnost na idejno rješenje objekta – hotel 4* na urbanističkoj parceli – kat. parcela br. 2729 K.O. Dobra Voda, Zona „A 1“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marellica“, Opština Bar, izrađeno od strane „Archistudio „D.O.O. Bar; Urbanističko-tehničke uslove za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli, koju čini katastarska parcela br. 2729 K.O. Dobra Voda u Zoni „A1“, po Detaljnom urbanističkom planu „Marellica“, u Baru; Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Izjavu „Geoin“, D.O.O. Budva od 11.03.2021.godine; Izjavu projektanta u pogledu rekapitulacije objekta – neto površina objekta, bruto površine objekta i rekapitulacija neto zapemine objekta, određeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeksu izgrađenosti, indeksu zauzetosti, spratnosti, odnosno visini objekta i odnosu prema građevinskoj liniji, shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i Prijavu građenja objekta, br. 071/4-7578/1 od 16.11.2020.godine i Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – parcelacija na osnovu

Detaljnog urbanističkog plana „Marelica“ na katastarskoj parceli broj: 2729 K.O.Dobra Voda, Opština Bar, urađen od strane „Plan-Net“, D.O.O.Bar.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 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 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.

Uvidom u izjavu odgovornog inženjera – projektanta „ARCHISTUDIO“ D.O.O. Ulcinj, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da su idejnim rješenjem za izgradnju objekta - HOTEL 4*, na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela broj 2729/1 KO Dobra Voda, Zona A1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marelica“, Opština Bar („Sl. List Crne Gore, o.p. br. 32/09), konstatovano je da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara (planirani indeks izgrađenosti 1,50 – ostvareni 1,47, planirani indeks zauzetosti 0,40 – ostvareni 0,39, planirana spratnost odnosno visina objekta 4 nadzemne etaže – ostvarena 4 nadzemne etaže i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u smjernice Detaljnog urbanističkog plana „Marelica“, Opština Ulcinj („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, br.32/09), propisano je sledeće:

Naime, u zoni A1 i zoni A2 urbanističke parcele nijesu numerisane nego nose brojeve katastarskih parcela; horizontalni gabarit definisan je minimalnim i maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti 0,4 (za objekte u nizu 0,75); vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti 1,5 i maksimalnom dozvoljenom spratnošću do 4 etaže (zavisi od izabranih indeksa); spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža; udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 5 m; objekat se može graditi i na manjem odstojanju, uz predhodnu saglasnost susjeda; izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena; krovove raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučenih po terenu; u grafičkom prilogu „Parcelacija, regulacija i nivelacija“ date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi; uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.

Oblikovanje prostora i materijalizacija: rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju 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.

Uvidom u dostavljenu Izjavu projektanta - odgovornog inženjera arhitekture, utvrđeno je da je idejno arhitektonsko rješenje hotela s 4* na lokaciji, katastarske parcele, br. 2729/1 K.O.Dobra Voda u zoni „A1“ po Detaljnom urbanističkom planu „Marelisa“ Opština Bar, investitora Pershin Andrey, određeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeksu izgrađenosti, indeksu zauzetosti, spratnosti, odnosno visini objekta i odnosu prema građevinskoj liniji, shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. Lokacija objekta je adekvatno uključena u saobraćaj, tako da je kolski i pješački pristup omogućen sa postojećih saobraćajnica i iste se koriste do izgradnje i rekonstrukcije postojećih i izvođenja saobraćajnica shodno Detaljnom urbanističkom planu „Marelisa“ Opština Bar. Takođe pristup za garažiranje je sa donje strane koji je lokalni put, a s pozivom na član 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona propisano je da se glavni projekat može mijenjati u smislu sava 1. ovog člana i radi poboljšanja funkcioanlnosti objekta i bolje organizacije prostora i sl.

Stavom 5. istog člana Zakona, propisano je da ako se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitektem na idejno rješenje, a što je i nesporno utvrđeno na osnovu uvida u izmijenjeno idejno rješenje, a shodno izjavi projektanta.

Uvidom u List nepokretnosti 162-prepis, utvrđeno je pravo svojine za Pershin Andrey iz Ruske Federacije na kat. parceli, br. 2729/1 K.O.Dobra Voda, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno čl. 91. st. 3. tačka 6. Zakona u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na 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.

Uvidom u Sporazum o regulisanju međusobnih susjedskih odnosa, zaključen između Andrei Pershin iz Ruske Federacije i Ivana Limbakh, ovjeren od notara Senada Redžepagića, UZZ 333/2017 data je saglasnost imenovanog Limbakh, kao vlasnika kat.parcela 2728/1 i 2728 K.O.Dobra Voda o poštovanju udaljenosti između susjednih katastarskih parcela u visini od 1,5 m od granice susjedne kat.parcele.

Saglasno izloženom, a spozivom na čl. 87. stav 4. tač. 1 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 98. sta. 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, stekli su se uslovi za donošenje odluke date 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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl. pravnik
Minić Siniša, dipl. inž. arhitekture



MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović