



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: 09-332/22-4232/4
Podgorica, 01.07.2022. godine

„B.H. BAUUNTERNEHMUNGS“

Dio stranog društva

BAR
Ilino bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
-naslovu



MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-4232/4
Podgorica, 01.07.2022. 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, 60, 105 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „B.H.BAUUNTERNEHMUNGS“ dio stranog društva Bar, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotela 4* koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3232/1 i 3233/2, KO Dobra Voda, UP 86, zona B, podzona B1, Blok 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“, Opština Bar („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ br.115/20) Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „B.H.BAUUNTERNEHMUNGS“ dio stranog društva Bar, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotela 4* koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3232/1 i 3233/2, KO Dobra Voda, UP 86, zona B, podzona B1, Blok 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“, Opština Bar („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ br.115/20) Opština Bar.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/22-4232/1 od 03.06.2022.godine, „B.H. BAUUNTERNEHMUNGS“ dio stranog društva Bar, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma-Direktoratu Glavnog državnog arhitekta za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotela 4* koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3232/1 i 3233/2, KO Dobra Voda, UP 86, zona B, podzona B1, Blok 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“, Opština Bar („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ br.115/20) Opština Bar.

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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 objekata 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.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, konstatovano je da je potrebno dostaviti izjašnjenje vezano za zabilježbu u List nepokretnosti br.99 KO Dobra Voda, gdje u G listu postoji zabilježba objekta započetog bez građevinske dozvole, objekta u izgradnji br.1, površine 2459m².

Članom 98 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno je da nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, te prema ovome neophodno je dostaviti prijavu građenja.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je važećim planskim dokumentom DUP „Veliki Pijesak“ predviđena mješovita namjena (MN), a urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP 8.631,00 m², indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 1.8, spratnost objekata P+4 i odnos sa građevinskom linijom na 2.5 m od granice susjedne parcele. Zadati parametri su maksimalni, iz razloga što je opredeljenje države da se u cilju unapređenja turističke ponude, grade hoteli visoke kategorije.

Potrebno je dostaviti ovjerenu Izjavu odgovornog projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara. U tabeli je potrebno naročito prikazati rekapitulaciju svih bruto građevinski površina koje ulaze u obračun objekta (kako podzemnih tako i nadzemnih).

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Ukoliko je namjena suterenskih etaža za tehničke sadržaje, servisne sadržaje, prateće sadržaje, garaže, zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije, te površine ne ulaze u obračun BGP objekta. Ukoliko se u sutereu predviđaju smještajni kapaciteti, restoran, kafe bar i sl. površine ulaze u BGP objekta.

Kota prizemlja za stambene objekte je max. 1.0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Spratnost objekata data je kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Površina pod objektom i bruto građevinska površina postojećih objekata, date su na osnovu kartografskog mjerenja sa topografsko katastarske podloge, dostavljene od Uprave za nekretnine koja je rađena za potrebe izrade Plana i prepoznate spratnosti na terenu. U površinu pod objektom nisu uračunate površine terasa, spoljašnjeg stepeništa itd. U bruto građevinsku površinu nisu uračunate površine balkona, terasa, lođa, ispusta i dr. na spratnim etažama koje se ne prikazuju na katastarskoj podlozi.

U zavisnosti od namjene parcele, kao i prostorne mogućnosti urbanističke parcele, na parceli se mogu graditi i ostali sadržaji koji su prateći (prilazi, parkinzi, bazeni, dječja i sportska igrališta, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i

poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,0 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta i koriste se za neku od navedenih namjena) i koji ne ulaze u obračun indeksa.

Takođe potrebno je dostaviti idejno rješenje na koje je data saglasnost br.101-2534/2-2017 od 24.01.2018.godine.

O navedenom, imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj: 09-332/22-4232/2 od 22.06.2022.godine.

Aktom broj 09-332/22-4232/3 od 24.06.2022.godine, podnosilac zahtjeva je dostavio ovom Ministarstvu dopunu.

Navodi podnosioca zahtjeva nijesu uticali na zakonitost odluke iz dispozitiva rješenja iz razloga što nije dostavljena dokumentacija shodno naloženom iz Obavještenja br. 09-332/22-4232/2 od 22.06.2022.godine.

Član 105 Zakona o upravnom postupku propisuje: „Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opštepoznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokaze vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka, na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti”.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku, propisano je kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako podnosilac zahtjeva nije dostavio svu traženu dokumentaciju niti otklonio naprijed navedene nedostatke u ostavljenom roku, to je u skladu sa članu 60 stav 3 i članom 116 Zakona o upravnom postupku odlučeno je kao u dispozitivu 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