



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-10043/4  
Datum: 24.01.2023.godine

**MILOŠ STOJANOVIĆ**

**BIJELO POLJE**

Ul. Živka Žižića br.3

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**





Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-10043/4  
Datum: 24.01.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Stojanović Miloša iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Intesa group“ DOO Bijelo Polje, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.12.2022 godine u 09:14:04 + 01'00', za rekonstrukciju hotela 4\* na UP 43, koju čini katastarska parcela br.1983/1 KO Sutomore u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Sutomore-centar Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 52/18), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

**Odbija se** zahtjev Stojanović Miloša iz Bijelog Polja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Intesa group“ DOO Bijelo Polje, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.12.2022 godine u 09:14:04 + 01'00', za rekonstrukciju hotela 4\* na UP 43, koju čini katastarska parcela br.1983/1 KO Sutomore u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Sutomore-centar Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 52/18), Opština Bar.

## O b r a z l o Ź e n j e

Aktom broj: 09-10043/1 od 16.12.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Stojanović Miloš iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Intesa group“ DOO Bijelo Polje, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.12.2022 godine u 09:14:04 + 01'00', za rekonstrukciju hotela 4\* na UP 43, koju čini katastarska parcela br.1983/1 KO Sutomore u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Sutomore-centar Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 52/18), Opština Bar.

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 i 86/22), 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 tačka 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Uvidom u predmetni zahtjev konstatovano je da nije utvrđena legitimacija investitora jer nedostaje dokaz o pravu svojine za katastarsku parcelu 1983/1 KO Sutomore, Opština Bar, u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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. Kako bi se moglo odlučivati po Zahtjevu, potrebno je dostaviti original List nepokretnosti, ne stariji od 6 (šest) mjeseci za predmetnu katastarsku parcelu.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju utvrđeno je da treba dostaviti tehnički opis projektovanog objekta potpisan i pečatiran, kao i Urbanističko tehničke uslove potpisane i pečatirane od strane nadležnog organa.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Sutomore-centar Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 52/18), Opština Bar, na dijelu UP 43, na kat. parceli br. 1983/1 K.O. Sutomore, planirana je rekonstrukcija Hotela 4\*.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: namjena površina-hotel (T1); indeks izgrađenosti 2,5, indeks zauzetosti 0,5 i spratnost objekata devet nadzemnih etaža. Za sve namjene, odnosno urbanističke cjeline, kao uslov za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata primjenjuju se pravila i propisi kao za izgradnju novih objekata.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je da je zahtjev nepotpun te je potrebno sledeće :

Urbanistička parcela UP 43 sastoji se od katastarskih parcela br. 1983/1, 1983/8, 1983/9, 2539/3 KO Sutomore. Utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi na kat. parceli br. 1983/1 K.O. Sutomore, odnosno da je planirana gradnja na dijelu UP 43. Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/2), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzeosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. Koeficijente računati za pripadajući dio urbanističke parcele.

Potrebno je dopuniti Izjavu ovlašene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji/katastarskoj parceli na kojoj se planira gradnja i kolskom prilazu vlasničkim parcelama.

Dostaviti elaborat etažne razrade objekta sa obračunom neto i bruto površine objekta izrađene od strane licencirane ovlašćene geodetske organizacije.

U okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja neophodno je dostaviti priloge plan rušenja i zidanja, te adekvatnim šrafurama označiti djelove koji se ruše i djelove koji se zidaju. Takođe je potrebno dostaviti foto dokumentaciju postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije.

Shodno planskom dokumentu DUP „Sutomore centar-Izmjene i dopune“ projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, pri tom poštujući obavezne i kvalitativne standarde za kategoriju 4\* ili 5\*.

Prema pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. Crne Gore-opštinski propisi“ br. 36/18) član 99, objekat Kategorije četiri zvjezdice (\*\*\*\*) je ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka sastoji se od smještajnih jedinica sa visokim nivoom komfora i usluge. U ugostiteljskom objektu iz stava 1 ovog člana broj apartmana ne može biti manji od 10%, a mora da bude opremljen kvalitetom kuhinjom, restoranima i dodatnim sadržajima (fitness klub, prodavnica i slično). Shodno navedenom članu u objektu je pored smještajnih sadržaja potrebno predvidjeti i dodatne sadržaje (fitness klub, prodavnica...).

Shodno prethodno pomenutom Pravilniku veličinu restorana unutar objekata planirati prema sledećem kriterijumu: planirati minimum 60% sjedećih mjesta u odnosu na broj kreveta u objektu.

Broj jedinica u objektu treba da bude usklađen sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta, tako je za ovu predmetnu lokaciju namjene Hotel 4\*-T1 predviđeno do 50 turističkih ležaja.

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih

pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

Predvidjeti odgovarajući procenat zelenih površina na parceli shodno planskom dokumentu. Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslove koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina. Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana. Površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom.

Geodetska podloga treba biti ovjerena potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

Svi grafički prilozi treba da sadrže orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Na svim osnovama, presecima i izgledima objekta prikazati građevinsku liniju i visinske kote. Na osnovama na kojem se previđa parking prostor neophodno je iskotirati svako parking mjesto kako u garaži tako i u parteru.

Dimenzije parking mjesta na svim površinama predviđenim za parkiranje treba da budu u skladu sa važećim standardima i propisima. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.24/10 i 33/14) član 114, minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4,80 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5 m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0.3 do 0.6 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj građevinske i regulacione linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijena, sljeme), terena ( saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekata od objekata u neposrednom okruženju kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenje uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele jasno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, susjedni objekti..), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenje od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno područje, neophono je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire ralno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da svaki dio objekta bude prikazan.

Kako dostavljanje citiranog akta Ministarstva broj.09-10043/2 od 22.12.2022.godine, nije bilo moguće izvršiti podnosiocu zahtjeva Stojanović Milošu iz Bijelog Polja, na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma izvršilo je dostavljanje na oglasnoj tabli Ministarstva.

Kako je javnim objavljivanjem akta Ministarstva od 22.12.2022.godine istekao rok od 10 dana–23.01.2023.godine, čime su iscrpljeni načini dostavljanja javnim obavještanjem utvrđenim Zakonom o upravnom postupku, a s pozivom na član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku 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.

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

