

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-332/23-497/3  
Podgorica, 09.03.2023. godine

“ X PLUS “ D.O.O.

Adresa: Dobre Vode bb  
BAR

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka  
s pozivom na čl. 111.st. 1. i 2 i 3. Zakona o upravnom postupku.

Aktom br. 09-332/23-497/1 od 23.01.2022. godine, Opština Bar - Služba Glavnog gradskog arhitekta, preusmjerila je na nadležnost zahtjev “X PLUS“ D.O.O. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađen od strane “ NG DESIGN “ D.O.O. iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.12.2022. u 10:27:54, +01'00', za izgradnju objekta i uređenje obale na kat. parceli br. 3192 K.O. Dobre Vode, PO Bar, Opština Bar, u zoni Morskog dobra “ Dobre Vode – Pečurice “ Sektor 58 “ u zahvatu PPPNMD, Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju:  
Izjavu glavnog inženjera – projektanta “ NG DESIGN “ D.O.O.Bar, da je idejno rješenje za izgradnju i uređenje obale u zoni morskog dobra “ Dobra Voda – Pečurice “ Sektor 58 po Prostornom Planu područja posebne namjene za Morsko Dobro, na kat.parceli br. 3192 K.O.Dobra Voda, Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima, br. 07-352/18-249 od 06.06.2019.godine, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; Ugovor o zakupu – korišćenju Morskog Dobra, zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore, br. 0210 -3539/4 od 01.11.2018.godine i Nikičić Admira, iz Bara i Anex Ugovora, br. 0210-373/2 od 25.04.2019. godine, zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore i “X PLUS“ D.O.O.iz Bara; List nepokretnosti 1280- izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 102-919-32451/2022 od 23.12.2022. godine u kome je na kat. parceli br. 3192 K.O.Dobra Voda, utvrđeno parvo svojine Crne Gore u obimu 1/1 i raspolaganje Vlade Crne Gore u obimu 1/1 i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Shodno članu 111. st. 1.i 2. Zakona o upravnom postupku, u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113.ovog

zakona da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka i stranka da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka te da javnopravni organ obavještava stranku o rezultatima ispitnog postupka usmeno ili pisanim obavještenjem, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, na osnovu uvida u dostavljenu tehničku dokumentaciju za izgradnju predmetnog objekta, obavještava vas o sledećem utvrđenom činjeničnom stanju:

-Glavni državni arhitekta je uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta naslovljeno za izgradnju i uređenje obale, projektovanog od strane „NG DESIGN“ D.O.O. Bar, i ovjereno elektronskim potpisom dana 23.12.2022. u 10:27:54, +01'00', na katastarskoj parceli, br. 3192 K.O. Dobra Voda, u zoni Morskog dobra "Dobre vode – Pečurice" – sektor 58 po - Prostornom planu posebne namjene za obalno područje Crne Gore, PPPNMD, Opština Bar, investitora "X PLUS" D.O.O. Bar, utvrdio i konstatovao sledeće:

-Idejnim rješenjem je obuhvaćena lokacija koja se sastoji iz tri dijela i to: prvi dio - dio katastarske parcele 3192 K.O. Dobre Vode na kojoj je projektovano uređenje plaže (sa kupalištem) sa platom i pontom u zoni mora; drugi dio - katastarska parcela broj: 3170 K.O. Dobra Voda na kojoj je projektovana izgradnja šetališta (pješačke staze) i treći dio - katastarska parcela broj 3161 K.O. Dobra Voda na kojoj je projektovano dječje igralište.

-Za dio predmetne lokacije na dijelu katastarske parcele 3192, K.O. Dobra Voda su od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, izdati urbanističko – tehnički uslovi broj 07-352/18-249 od 06.06.2019. godine za uređenje dijela obale na lokaciji dijelu katastarske parcele 3192 K.O. Dobra Voda, prostor ispod katastarskih parcela broj 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169 sve K.O. Dobra Voda u dužini od cca 117,00 m, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, u zoni morskog dobra, Sektor 58 (Ujtin potok – Ponta) u Baru.

- Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi je zaključilo Ugovor o zakupu/korišćenju morskog dobra sa zakupcem Nikičić Admirom iz Bara broj 0210-3539/4 od 01.11.2018. godine. Predmet korišćenja je dio morskog dobra u Baru na lokaciji Dobra Voda, stjenovita obala i plaža sjeverno od plaže veliki pijesak, na lokalitetu Mali pijesak, u dužini od 100,00 m, površine 1447 m<sup>2</sup>, dio katastarske parcele 3192 K.O. Dobra Voda, upisane u LN 101 K.O. Dobra Voda, u zahvatu od zapadnog kraja katastarske parcele br. 3161 K.O. Dobra Voda istočno u dužini od 100,00 m, odnosno od tačke spajanja istočne granice katastarske parcele 3168 K.O. Dobra Voda sa obalnim šetalištem, sve sa pripadajućim akva prostorom i planiranim kupalištem koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa.

-Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi je zaključilo Aneks Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra sa zakupcem "X Plus" D.O.O. Bar, broj 0210-373/2 od 25.04.2019. godine. Predmet korišćenja je dio morskog dobra u Baru na lokaciji Dobra Voda, stjenovita obala i plaža sjeverno od plaže veliki pijesak, na lokalitetu Mali pijesak, u dužini od 111,62 m/površine 1768 m<sup>2</sup>, dio katastarske parcele 3192 K.O. Dobra Voda, upisane u LN 101 K.O. Dobra Voda, u zahvatu od zapadnog kraja katastarske parcele br. 3161 K.O. Dobra Voda istočno u dužini od 111,62

m, odnosno od linije spajanja katastarskih parcela 3169 i 3171 K.O. Dobra Voda, sve sa pripadajućim akva prostorom i planiranim kupalištem koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa. Korisnik istovremeno preuzima obavezu uređenja obalnog kupališta u dužini ustupljenog zahvata, dio katastarske parcele broj 3172 K.O. Dobre Vode, kao i obavezu održavanja (nekomercijalnog korišćenja) katastarske parcele broj 3161 K.O. Dobre Vode koja se nalazi u zaleđu ustupljenog zahvata. Postojeće morsko dobro opisano prikazano je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tačaka, koje je sastavni dio ovog ugovora (Prilog 1), sa unijetim granicama zahvata novoplaniranog kupališta.

Naime, sjernicama planskog dokumenta - Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore i urbanističko – tehničkih uslova, između ostalog propisano je sledeće:

#### SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA PODRUČJE MORSKOG DOBRA CRNE GORE SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA KUPALIŠTA

- Kupalište, kao dio morskog dobra namijenjen za kupanje i sunčanje, može se organizovati na plažama, izgrađenim i drugim dijelovima obale. Kupalište je vidno obilježeni vodeni i vodom neposredno povezani kopneni prostor koji posjeduje propisanu opremu i sadržaje.

- Uslovi za organizaciju i opremanje plaža propisuju se Pravilnikom koji donosi Ministarstvo nadležno za poslove turizma, koji bi trebalo dopuniti i uslovima za posebne kategorije korisnika (osobe sa posebnim potrebama, gosti sa kućnim ljubimcima, ljubitelji iskonske prirode ...) kao i za kupališta u zaštićenim područjima.

- U zoni morskog dobra sva uređena kupališta su prema namjeni podijeljena na: 1) javna, 2) hotelska, i 3) kupališta specijalne namjene (nudistička/ženska, reprezentativna, namijenjena dječijim odmaralištima i banjskim lječilištima, izletnička ..).

- Svako kupalište mora biti obezbijeđeno sanitarno – higijenskim (kabine za presvlačenje, tuševi, korpe za otpatke, sanitarni objekat), bezbjednosnim (spasilačka služba, ograđivanje sa morske strane) i drugim uslovima.

- Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, informativne table, kule ili punktovi za spasioce, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar i pristaništa), treba definisati prema Pravilniku, a prikazati u okviru Atlas crnogorskih plaža i kupališta (katastar plaža i kupališta) kojim će se, osim popisa, određivati i njihov režim korišćenja.

- Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili

montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupaće. Ovakvi radovi nijesu predviđeni na zaštićenim objektima, a moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti.

- Planom se predlaže da se od strane organa nadležnog za upravljanje morskim dobrom uradi Atlas crnogorskih plaža (katastar plaža), kako bi se precizno definisao njihov kapacitet. Potrebno je izvršiti precizna snimanja obalnog prostora Crne Gore da bi se dobio podatak o stvarnoj površini plaža u Crnoj Gori. Na osnovu upoređenja sa nekadašnjim stanjem plaža utvrdiće se koje su najviše ugrožene erozionim procesima, a nakon toga odabrati najznačajnije plaže, u skladu sa razvojem turističkih kompleksa i za njih uraditi studije izvodljivosti mogućnosti povećanja njihovih površina i definisati ulaganja i dobiti od pravilnog gazdovanja plažama.

#### SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA ŠETALIŠTA UZ MORE

Šetališta uz more (lungo mare) se mogu planirati na prostorima čije su namjene određene za: kupališta, urbano izgrađenu obalu; specifičan oblik uređenja obale Kotorsko - Risanskog zaliva (sa postama, mandračima i privezištima); naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte. Šetnice ne bi trebalo planirati na slobodnom dijelu obale (istaknuta je potreba za očuvanjem karaktera prostora - prirodni pejzaž i neizgrađen dio među linijski urbanizovanim priobalnim naseljima, posebno izraženo u Bokokotorskom zalivu), na prostorima koji su namijenjeni privređivanju ili posebnoj namjeni.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje za izgradnju i uređenje obale, odnosno – kupališta sa šetalištem i dječjim igralištem, projektovanog od strane „NG DESIGN“ D.O.O. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.12.2022. u 10:27:54, +01'00', na katastarskoj parceli 3192 K.O. Dobra Voda, u zoni Morskog dobra "Dobre vode – Pečurice", utvrđeno je da isto nije izrađeno u skladu sa prednje konstatovanim smjernicama planskog dokumenta PPPNOPCG, iz razloga što Prostorna organizacija predmetnog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, informativne table, kule ili punktovi za spasioce, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar i pristaništa), nije precizno definisana i prikazana u okviru Atlasa crnogorskih plaža i kupališta. Takođe plaže moraju biti provjerene na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti, a naročito da kroz Atlas crnogorskih plaža (katastar plaža) budu izvršena precizna snimanja obalnog prostora Crne Gore, kako bi se na osnovu tih preciznih snimanja, utvrdilo koje plaže su najviše ugrožene erozionim procesima. Nakon navedenog, odabrati najznačajnije plaže, u skladu sa razvojem turističkih kompleksa i za njih uraditi studije izvodljivosti i mogućnosti povećanja njihovih površina kao i definisati ulaganja i dobiti od pravilnog gazdovanja plažama, što u konkretnom slučaju nije urađeno.

Shodno navedenom, Glavni državni arhitekta konstatuje, da se na osnovu predmetnog plana, nijesu mogli izdati citirani urbanističko – tehnički uslovi i izraditi idejno rješenje, bez prethodne detaljne razrade lokacije u okviru Katastra plaža i kupališta i Atlasa Crnogorskih plaža. Takođe, konstatuje se, da predmetne plaže nijesu provjerene na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti, kao i da nijesu urađene studije izvodljivosti mogućnosti povećanja njihovih površina i definisana ulaganja i dobiti od pravilnog gazdovanja plažama, a što nije utvrđeno ni u zaključenom Osnovnom Ugovoru o zakupu/korišćenju Morskog dobra br. 0210-3539/4 od 01.11.2018.godine i Aneksu istog, br.0210-373/2 od 25.04.2019.godine, gdje u članu 2.Aneksa istog - Opis Morskog dobra dat samo opisni dio predmetne lokacije.

Takođe za projektovanje i izgradnju predmetnog šetališta – pješačke staze na katastarskoj parceli br. 3170 K.O. Dobre Vode, koja nije obuhvaćena predmetnim Ugovorima i objekta – dječjeg igrališta na katastarskoj parceli broj 3161 K.O.Dobra Voda koje se nalaze u svojini Crne Gore i raspolaganju Vlade Crne Gore prema Listu nepokretnosti 1280 - prepis, nijesu propisani urbanističko – tehnički uslovi i nijesu riješeni imovinsko pravni odnosi, odnosno nijesu se stekli uslovi za stranačku legitimaciju, shodno čl. 91.st.3.tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Osim navedenog u Osnovnom Ugovoru o zakupu, korišćenju Morskog dobra od 01.11.2018 .godine se pominje i kat. parcela, br. 3168 K.O.Dobra Voda u članu 2 istog, koje je prema Listu nepokretnosti 240 – prepis u svojini Nikić Zorana dok se navedena ka.parcela kao predmet zakupa ne pominje u Aneksiranom Ugovoru od 25.04.2019.godine, čime lokacija za predmetni zakup u navedenim Ugovorima nije precizno utvrđena.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, u smislu postupanja po članu 111. st. 2.Zakona o upravnom postupku, potrebno je da u roku od 8. dana od dana prijema ovog rješenja otklonite utvrđene nepravilnosti.

U suprotnom, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta će postupiti u smislu člana 112.st. 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.

Vladan  
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo  
ekologije prostornog planiranja i  
urbanizma, serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.03.09 18:26:28 +01'00'