



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: 09-332/22-5531/3
Podgorica, 28.11.2022. godine

“PAMC” DOO

BAR

Bulevar revolucije 11

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.



Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



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: 09-332/22-5531/3
Podgorica, 28.11.2022.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 „PAMC” d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane "PMTR" DOO Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 20.09.2022 godine u 13:29:08 + 02'00', za izgradnju objekta namjene centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli 53 (Zona C, Blok 3) na kat.parcelama br. 4689/1, 4690/1, 4687/6, 4687/7, 4981/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Topolica-Bjeliši („Službeni list Crne Gore” broj 32/16), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „PAMC” d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane "PMTR" DOO Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 20.09.2022 godine u 13:29:08 + 02'00', za izgradnju objekta namjene centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli 53 (Zona C, Blok 3) na kat.parcelama br. 4689/1, 4690/1, 4687/6, 4687/7, 4981/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Topolica-Bjeliši („Službeni list Crne Gore” broj 32/16), Opština Bar.

O b r a z l o Ź e n j e

Aktom broj 09-332/22-5531/1 od 25.07.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „PAMC” d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane "PMTR" DOO Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 20.09.2022 godine u 13:29:08 + 02'00', za izgradnju objekta namjene centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli 53 (Zona C, Blok 3) na kat.parcelama br. 4689/1, 4690/1, 4687/6, 4687/7, 4981/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Topolica-Bjeliši („Službeni list Crne Gore” broj 32/16), 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

ovlaštenja 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.

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 predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je važećim planskim dokumentom DUP „Topolica-Bjeliši“ predviđena namjena centralne djelatnosti (CD), a urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP 7.767,00 m², indeks zauzetosti 0,4, indeks izgrađenosti 3,5 i spratnost objekata 5-9 nadzemnih etaža.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je uputio na sljedeće nedostatke:

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 782/2022 od 27.06.2022. godine, sačinjen između prodavca Opštine Bar, koju zastupa i u čije ime nastupa Jovan Vojinović – pravni zastupnik Opštine Bar i kupca „Pamc“ d.o.o. koga zastupa i u čije ime nastupa Izvršni direktor Ozan Can Topcu, nije sproveden u Katastar nepokretnosti, a shodno uvidu u List nepokretnosti br.1640 KO Novi Bar – Izvod. Saglasno navedenome potrebno je citirani Ugovor o prodaji nepokretnosti od 27.06.2022. godine sprovesti kroz Katastar nepokretnosti Opštine Bar, s pozivom na član 91 stav 1 i stav 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, 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.

- Uvidom u tehničku dokumentaciju konstatovano je da se parcelacijom katastarskih parcela br.4689/1, 4690/1, 4987/1, 4987/2, 4987/3 i 4981 KO Novi Bar formiranju novonastale kat. parcele 4689/1, 4690/1, 4687/5, 4687/6, 4687/7 i 4981/2 KO Novi Bar koje obrazuju predmetnu urbanističku parcelu UP 53, bloka 3, zone C, DUP-a „Topolica – Bjeliši“ – izmjene i dopune“. Utvrđeno je da se novonastala kat.parcela br. 4687/5 KO Novi Bar, koja ulazi u sastav UP 53, ne navodi u tehničkoj dokumentaciji-idejno rješenje kao i u zahtjevu predmeta, te je potrebno precizirati tačnu lokaciju na kojoj se gradi objekat.

- **Svi grafički prilozi** treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine);
- **Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati i cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske 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, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.
- Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno 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, potporni zidovi, susjedni objekti...), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.
- Na presjecima isprekidanom linijom označiti liniju postojećeg terena, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.
- Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.
- U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da ni jedan dio objekta sa pripadajućim uređenjem terena ne ostane neprikazan.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/22-5531/2 od 07.11.2022.godine - dokaz povratnica broj 09-332/22-5531/2 od 08.11.2022.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 09.11.2022.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako podnosilac zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije otklonio nedostatak u određenom roku, to je odlučeno 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. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Stevović Vladan, M.Arch.

