



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

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.mnt.gov.me

Broj: 05-1600/3
Podgorica, 07.10.2020. godine

RTM GROUP D.O.O.


BAR
Topolica - Bjelši

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dragan Vuković, d.l.a.


Obraditi:


Nataša Pavićević, dipl.pravnik

CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 05-1600/3
Podgorica, 07.10.2020. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 2, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88. st. 2. istog Zakona ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "RTM GROUP" D.O.O. iz Bara za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane "ARCHISTUDIO" D.O.O. iz Ulicinja na dijelu katastarske parcele 5004/13 K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli UP 44, zona "B", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjeiši" ("Službeni list Crne Gore" broj 35/11), donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev "RTM GROUP" D.O.O. iz Bara za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane "ARCHISTUDIO" D.O.O. iz Ulicinja na dijelu katastarske parcele 5004/13 K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli UP 44, zona "B", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjeiši" ("Službeni list Crne Gore" broj 35/11).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1600/3 od 15.09.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratilo se "RTM GROUP" D.O.O. Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na dijelu katastarske parcele 5004/13 K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli UP 44, zona "B", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjeiši" ("Službeni list Crne Gore" broj 35/11).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili sledeću dokumentaciju:
Urbanističko-tehničke uslove, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, broj: 07-352/18-1020 od 17.12.2018.godine; CD – Idejno rješenje za predmetnu izgradnju objekta i Ugovor o kupoprodaji, ovjeren od strane notara, Uzz. Br. 249/2020, zaključen između Opštine Bar i "RTM Group" D.O.O. Bar.
Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog Glavnog državnog arhitekta je razmotrio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane "ARCHISTUDIO" D.O.O. iz Ulicinja na dijelu katastarske parcele 5004/13 K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli UP 44, zona "B", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjeiši" ("Službeni list Crne Gore" broj 35/11) i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trg, 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; 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 izraduje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izraduje 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 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 resort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da se nijesu stekli uslovi za primjenu člana 87. stav 4 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da imenovani podnosilac zahtjeva u smislu člana 91. stav 2. tačka 6. ovog Zakona nije dokazao legitimaciju stranke- investitora za predmetnu katastarsku parcelu 5004/13 K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli UP 44, zona "B", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjelisi".

Ovo iz razloga, što uvidom u list nepokretnosti broj 2276 - prepis od 22.09.2019. izdatog od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Bar, utvrđeno je da predmetna katastarska parcela broj 5004/13 K.O. Novi Bar, u svojoj države Crne Gore, odnosno u raspolaganju Opštine Bar.

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti RTM GRUP D.O.O., na idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane "ARCHISTUDIO" D.O.O. iz Ulicinja na dijelu katastarske parcele 5004/13 K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli UP 44, zona "B", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjelisi" ("Službeni list Crne Gore" – Opštinski propisi br. 35/11).

Saglasno izloženom činjeničnom stanju a s pozivom na član 112 stav 3 Zakona o upravnim postupku u kojem je utvrđeno da ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjavanja stranke, ovo Ministarstvo nalazi da se nijesu stekli uslovi za primjenu člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dragan Vuković, d.i.a.



Obradila:
Nataša Pavicević, dipl. pravnik