



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 09-332/23-5445/4

Podgorica: 28.02.2024. godine

"H&J CONSTRUCTION" DOO

BAR

Ilino bb, Vila Montenegro

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Aktom broj: 09-332/23-5445/1 od 06.07.2023. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se "H&J Construction" d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, na urbanističkoj parceli UP6, UP12 i dio UP14, u zoni I, čiji dio čine katastarske parcele broj 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2, 4029/5 i 4029/3 KO Novi Bar, u zahvatu DUP-a "Ilino", Opština Bar, projektovano od strane "B2B" d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.07.2023. godine u 14:48:41 + 02'00'.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je aktom broj: 09-332/23-5445/2 od 06.11.2023. godine tražio dopunu zahtjeva shodno članu 60 Zakona o upravnom postupku, a na koju je imenovani odgovorio dostavljanjem dokumentacije zavedene kod ovog organa pod brojem 09-332/23-5454/3 od 22.11.2023. godine, sa dopunjenim idejnim rješenjem projektovanim od strane "B2B" d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom dana 21.11.2023. godine u 14:18:59 + 01'00'.

Članom 87 stav 4 tačka 1 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 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Prema ovome, neophodno je dostaviti List nepokretnosti u originalu, ne stariji od 6 mjeseci, za katastarsku parcelu 4029/5 KO Novi Bar, Opština Bar, kao i pravo službenosti prolaza preko katastarske parcele broj 4025/3 KO Novi Bar, UP 6, koja mora biti upisana u listu nepokretnosti.

Osim navedenog upućujemo na sljedeće nedostatke:

Potrebno je dostaviti geodetsku podloga sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

U skladu sa članom 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/20, 86/2022 i 4/2023) Kompletiranje urbanističke parcele, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali dijelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na susjednu

katastarsku parcelu br. 4022/2 KO Novi Bar koja ulazi u sastav UP6, a koja nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Za istu je potrebno ponuditi otkup ili dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji.

Osim toga, planskim dokumentom nije predviđeno usitnjavanje parcela već isključivo udruživanje jedne ili više urbanističkih parcela. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom obuhvaćena kat. parcela 4029/3 KO Novi Bar koja ne može biti predmet projekta te je istu potrebno ukloniti iz tehničke dokumentacije, a njenu površinu oduzeti prilikom računanja parametara za predmetni objekat.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je objekat kategorisan kao turističko stanovanje sa poslovanjem, daljim uvidom u grafičke priloge utvrđeno je da u okviru prizemlja nije planirano poslovanje, kako je navedeno u tehničkom opisu. Osim toga, planski dokument propisuje da turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih uslova ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). Uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da planirani objekat ne ispunjava uslove propisane planskim dokumentom za predmetnu namjenu, s obzirom da je isti projektovan kao stambeni objekat.

Poglavlje 7. *Vertikalni gabari planskog dokumenta*, propisuje da je podzemna etaža dio objekta koji je sasvim ili 2/3 svoje visine ispod zemlje. Idejnim rješenjem predviđena je podrumaska etaža koja svojim gabaritom nadvisuje liniju postojećeg terena za više od 1/3 svoje visine i kao takva ne ispunjava uslove za podzemnu etažu, odnosno predstavlja nadzemnu etažu koja ulazi u obračun ukupne spratnosti i visine objekta. S obzirom na to, ukupna spratnost objekta je 7 nadzemnih etaža, čime je prekoračena spratnost predviđena planskim dokumentom koja za predmetnu lokaciju iznosi 6 nadzemnih etaža. Osi

Shodno navedenom, u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja - član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupka.

OBRADIO

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



SINIŠA MINIC, dipl.inž.arh.

Siniša Minic