



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-5699/2
Podgorica, 28.05. 2024. godine

MILOŠ STOJANOVIĆ

Ulica: Živka Žižića br. 3
BIJELO POLJE

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Aktom, br. 05-332/24-5699/1 od 16.04.2024. godine, Stojanović Miloš, iz Bijelog Polja, obratio se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2024. godine u 09:01:00 +02'00', rekonstrukciju hotela 4* UP43, u zoni "A", podzoni "A2" koju čini katastarska parcela broj 1983/1 K.O.Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" izmjene i dopune, br. 52/18), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4,872.09m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 4,079,19m², (planom zadato 4.080,00 m²); ukupni indeks izgrađenosti 2.49 (planom zadato 2.5); površine pod objektom 472,39 m² (planom zadato 816,00m²); indeks zauzetosti 0.28 (planom zadato 0.5); spratnosti Po+P+8 (Planom zadato 9 nadzemnih etaža uz mogućnost planiranja podzemnih etaža) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), gdje je utvrđeno je da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20,86/22 i 4/23), 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.

Članom 88. stav 2. Zakona, propisano 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.

Naime, uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-5699/1 od 16.04.2024. godine, projektovanog od strane "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2024. godine u 09:01:00 +02'00', rekonstrukciju hotela 4* UP43, u zoni "A", podzoni "A2" koju čini katastarska parcela broj 1983/1 Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" izmjene i dopune, br. 52/18), Opština Bar, utvrđeno je konstatuje sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je rekonstrukcija hotela 4*, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4,872,09m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 4.079,19m², (planom zadato 4.080,00 m²); ukupni indeks izgrađenosti 2.49 (planom zadato 2.5); površine pod objektom 472,39 m² (planom zadato 816,00m²); indeks zauzetosti 0.28 (planom zadato 0.5); spratnosti Po+P+8 (planom zadato 9 nadzemnih etaža uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, u Urbanističko-tehičkim uslovima i planskim dokumentom propisano je sljedeće: Arhitektonsko oblikovanje objekta mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Krovovi objekata mogu biti kosi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°), a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da predmetni objekat u smislu oblikovanja projektovan kao jedna konstruktivna cjelina i koji svojom formom i funkcionalnošću prati specifičnu kompoziciju i funkcionalno rješenje, kao i materijalizaciju postojećeg objekta. Rekonstrukcijom, odnosno nadgradnjom, arhitektonsko oblikovanje objekta je prilagođeno postojećem ambijentu uz savremeni pristup projektovanju. Projektovan je ravan krov. Zidovi fasadne ispune su materijalizovani u nijansama svijetlo bijele boje u kombinaciji sa kamenom na fasadi prizemlja. Spoljna stolarija je od AL profila u crnoj boji, sa dvostrukim ili trostrukim ostakljenjem (smanjenje transmisionih gubitaka) i međuprostorom od najmanje 16 mm ispunjen internim gasom (argonom) koji djeluje kao toplotni izolator.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Međutim, uvidom u List nepokretnosti 1420-prepis, od 28.05.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine -Područna jedinica Bar, utvrđena je susvojina sledećih fizičkih lica na kat. parceli, broj 1983/1 K.O.Sutomore i to: Stojanović Miloš, Stojanović Nemanja, Stojanović Nenad i Stojanović Svetlana. U podacima o objektima i posebnim djelovima objekta na opisanoj lokaciji utvrđena je svojina više fizičkih lica i privrednih društava i to: "Mass Efect" D.O.O.Bar, Buljević Raida i Rasima, Jakovljević Marka, Bejtović Selvera, Halitović Amira, Tošović Tihomira, Bektešević Adisa, Šarić Čedomira, Kuzmanović Zorana, Dedeić Deniza, Šarić Čedomira, Popović Zorice, " Bar Gradnja " D.O.O. Bar, Keser Vesne Bar

U smislu postupanja po članu 91. st.1 i 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 zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta, potrebno je da ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, dostavite dokaz o pravu svojine na objektu ili drugom pravu građenja budući da se radi o rekonstrukciji objekta i budući da se radi o više nosilaca prava svojine na posebnim djelovima objekta a shodno Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima, a ovo u roku od 8. dana od dana prijema ovog akta.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

OBRADILA

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

Nataša Pavićević



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
SINIŠA MINIĆ, dipl.inž.arh.

Siniša Minić