



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 01-1248/2
Podgorica, 06.08.2021. godine

„MADAMS PALACE“ D.O.O. BAR,

BAR
Dobre Vode

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji

Obrađivači:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

V.D.GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

DOSTAVLJENO:

- a/a
- Naslovu

VLADA CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-1248/2
Podgorica, 06.08.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1-6 i st. 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,) člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „MADAMS PALACE“ D.O.O. iz Bara, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – HOTELA 5* (objekat A i objekat B) – mješoviti model poslovanja, sa faznom izgradnjom, BRGP 12.828,22 m², projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bara, na dijelu urbanističkoj parceli br. UP 4 (objekat „A“) koju čine kat. parcele 2885/3, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/5, 2886/8, 2887/1 K.O. Dobra Voda i na dijelu urbanističke parcele br. UP 7 (objekat „B“) koji čine kat. parcele br. 2897/8, 2896/1, 2897/7, 2897/1, 2897/3, 2896/3, 2897/9, 2897/5, 2897/6, 2897/10 i 2897/11, K.O. Dobra Voda, u zoni B, podzone B2, Bloka 9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“, u Baru („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 15/20), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

1. DAJE SE „MADAMS PALACE“ D.O.O. iz Bara, saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bara, za izgradnju objekta – HOTELA 5* (objekat A i objekat B) – mješoviti model poslovanja, sa faznom izgradnjom, BRGP 12.828,22 m², projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele br. UP 4 (objekat „A“) koju čine kat. parcele 2885/3, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/5, 2886/8, 2887/1 K.O. Dobra Voda i na dijelu urbanističke parcele br. UP 7 (objekat „B“) koji čine kat. parcele br. 2897/8, 2896/1, 2897/7, 2897/1, 2897/3, 2896/3, 2897/9, 2897/5, 2897/6, 2897/10 i 2897/11, K.O. Dobra Voda, u zoni B, podzone B2, Bloka 9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“, u Baru („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 15/20), koje je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti za dio UP4 - 0,65 – planom propisan od 05-08, indeksa zauzetosti za dio UP7 - 0,43, planom propisan od 05-0,8, indeksa izgrađenosti za dio UP4 - 5,19 - planom propisan 1,8-5,5, indeksa izgrađenosti za dio UP7 – 3,8 - planom propisan od 1,8-3,8, spratnosti objekta na urbanističkoj parceli broj UP4 S5+S4+S3+S2+S1+P+2 - planom propisana Po+5S+P+5, spratnosti objekta na urbanističkoj parceli broj UP7 Po+S4+S3+S2+S1+P+5 - planom propisana Po+5S+P+5, i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.
2. Prestaje da važi rješenje, broj: 07-361/18-UPI-8632/2 od 22.11.2018.godine, donošenjem Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „ Veliki Pijesak „ Opština Bar, u kojoj u članu 2, utvrđeno da ista obuhvata djelove K.O.Dobra Voda i K.O.Pečurice i ograničen je sa sjevera potokom Spijenik, s istoka magistralnim putem M2.4 Bar- Ulcinj, sa zapada i juga garnicom morskog dobra, zaključno s potezom Dubrava.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. 09-1248/1 od 09.07.2021. godine, „MADAMS PALACE“ D.O.O. iz Bara, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bara, za izgradnju objekta – HOTELA 5* (objekat A i objekat B) – mješoviti model poslovanja, sa faznom izgradnjom, BRGP 12.828,22 m², projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele br. UP 4 (objekat „A“) koju čine kat. parcele 2885/3, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/5, 2886/8, 2887/1 K.O. Dobra Voda i na dijelu urbanističke parcele br. UP 7 (objekat „B“) koji čine kat. parcele br. 2897/8, 2896/1, 2897/7, 2897/1, 2897/3, 2896/3, 2897/9, 2897/5, 2897/6, 2897/10 i 2897/11, K.O. Dobra Voda, u zoni B, podzone B2, Bloka 9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“, u Baru („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 15/20).

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo dostavilo je ovom ministarstvu- Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, sledeće dokaze:

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „ Veliki Pijesak „ za urbanističke parcele UP br. 4 i 7, u Zoni „ B „, podzona „ B2 „, Blok 9, izdat od strane Opštine Bar – Sekretarijat za uređenje prostora, br. 07-014/20-674/3 od 01.06.2021.godine; Tehnički izvještaj o izradi Elaborata parcelacije po Detaljnom urbanističkom planu „ Veliki Pijesak „ Opština Bar; Rješenje Uprave za saobraćaj, br. 03-4615/2 od 17.05.2019.godine u kojem je data saobraćajna saglasnost na Glavni projekat –faza saobraćaja priključenje na magistralni put poslovnog objekta- Hotel na magistralni put koji se planira graditi na urbanističkim parcelama UP4, UP6, UP7, UP8, UP9 i UP10 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „ Veliki Pijesak „ i odobrenje za izgradnju privremenog priključka na magistralni put po prethodnoj projektnoj dokumentaciji; Izjavu odgovornog inženjera sa tehničkim opisom; Rješenje Opštine Bar, Sekretarijat za uređenje prostora, br. 07-361/18-UPI -8632/2 od 22.11.2018.godine u kojem je D.O.O., „ MADAM PALACE „ Bar data saglasnost na Idejno rješenje objekata na urbanističkim parcelama UP4, 6,7,8,9 i 10 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Veliki Pijesak „ Opština Bar; List nepokretnosti 1368-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-14320/2021 od 28.07.2021.godine; List nepokretnosti 335-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-14317/2021 od 28.07.2021.godine; List nepokretnosti 1056-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-14318/2021 od 28.07.2021.godine; List nepokretnosti 1521-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-14321/2021 od 28.07.2021.godine; List nepokretnosti 335-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-9929/2021 od 01.06.2021.godine; List nepokretnosti 2051-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-9930/2021 od 01.06.2021.godine; List nepokretnosti 1368-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-9931/2021 od 01.06.2021.godine; List nepokretnosti 2034-izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-9932/2021 od 01.06.2021.godine; List nepokretnosti 63-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-9933/2021 od 01.06.2021.godine; List nepokretnosti 1674-izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-9927/2021 od 01.06.2021.godine; List nepokretnosti 1056-izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-9927/2021 od 01.06.2021.godine; List nepokretnosti 1744-izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-9925/2021 od 01.06.2021.godine; List nepokretnosti 1674-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-14322/2021 od 28.07.2021.godine; List nepokretnosti 1744-izvod, izdat od strane Uprave za katastar i

državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-14323/2021 od 28.07.2021.godine; List nepokretnosti 2034-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-14324/2021 od 28.07.2021.godine; List nepokretnosti 2051-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-14325/2021 od 28.07.2021.godine; List nepokretnosti 2126-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-14326/2021 od 28.07.2021.godine; List nepokretnosti 63-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, br. 102-919-14316/2021 od 28.07.2021.godine; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – parcelacija katastarskih parcela koje ulaze u sastav urbanističkih parcela br. UP 4 i UP 7 unutar Detaljnog urbanističkog plana „ Veliki Pijesak „ – K.O.Dobra Voda, Opština Bar; Ugovor o zajedničkom građenju, zaključen između D.O.O. „ MADAMS PALACE „ Bar i Mirsada Ramčilović, iz Bara, ovjeren od strane notara Senada Redžepagić, UZZ 1390/2018 od 08.08.2018.godine; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog i rekonstrukciju postojećeg objekta na urbanističkim parcelama br. 4 i 7 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Veliki Pijesak „ Opština Ulcinj, br. 07-014/20-874/3 OD 01.06.2021.godine.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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 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, 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.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje - izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i tehnički opis, Glavni Državni arhitekta, utvrdio je da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – HOTELA 5* (objekat A i objekat B) – mješoviti model poslovanja, sa faznom izgradnjom, BRGP 12.828,22 m², investitora „MADAMS PALACE“ D.O.O. iz Bara, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele br. UP 4 (objekat „A“) koju čine kat. parcele 2885/3, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/5, 2886/8, 2887/1 K.O. Dobra Voda i na dijelu urbanističke parcele br. UP 7 (objekat „B“) koji čine kat. parcele br. 2897/8, 2896/1, 2897/7, 2897/1, 2897/3, 2896/3, 2897/9, 2897/5, 2897/6, 2897/10 i 2897/11, K.O. Dobra Voda, u zoni B, podzone B2, Bloka 9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“, u Baru („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 15/20), utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: : indeksa zauzetosti za dio

UP4 - 0,65 – planom propisan od 05-08, indeksa zauzetosti za dio UP7 - 0,43, planom propisan od 05-0,8, indeksa izgrađenosti za dio UP4 - 5,19 - planom propisan 1,8-5,5, indeksa izgrađenosti za dio UP7 – 3,8 - planom propisan od 1,8-3,8, spratnosti objekta na urbanističkoj parceli broj UP4 S5+S4+S3+S2+S1+P+2 - planom propisana Po+5S+P+5, spratnosti objekta na urbanističkoj parceli broj UP7 Po+S4+S3+S2+S1+P+5 - planom propisana Po+5S+P+5, i odnosa prema građevinskoj liniji.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom "Veliki Pijesak", propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata mješovite namjene u smislu osnovnih urbanističkih parametara i Oblikovanje prostora i materijalizacije:

U površinama mješovite namjene mogu se graditi i hoteli svih vrsta, hosteli, garni hoteli, apart hoteli, odmarališta. Kompatibilno mogu se graditi prateći objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije.

Hoteli: Prostor zahvata DUP-a, koji je u skladu sa smjernicama planova višeg reda prepoznat kao prostor za "mješovitu namjenu" i koji je u velikoj mjeri izgrađen, konceptualno preporučiti za intervencije koje omogućavaju izgradnju objekata tj. hotela visoke kategorije, 4, 5 zvjezdica. Objekti hotela visoke kategorije, treba da budu sa maksimalnim indeksima zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti, da bi se omogućilo adekvatan broj smještajnih jedinica i svih ostalih funkcionalnih pratećih sadržaja za kategorije 4 i 5*, kako po broju, tako i po kapacitetu.

Krovove raditi kose ili ravne ili ozelenjene kod etaža povučenih po terenu. Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela, građevinske linije, regulacione linije i površine urbanističkih parcela. Spratnost objekata, kao i ostali urbanistički parametri dati su u tekstualnom dijelu plana i tabelarnim priložima.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1.00 m do susjedne parcele.

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno je poštovanje suštinskih principa arhitekture podneblja mediterana koji se ogledaju, između ostalog, u sljedećem: Jednostavnosti proporcije i forme; Prilagođenosti forme objekata topografiji terena; Prilagođenosti klimatskim uslovima; Upotrebi primjerenih materijala i vegetacije u skladu sa podnebljem Mediterana.

Urbanističke parcele na kojima se mogu graditi objekti hotela moraju da imaju formu, oblik i površinu koja isto dozvoljava: Najmanja dozvoljena površina urbanističke parcele je 1000 m²; Maksimalni indeks zauzetosti 0.5 – 0.8; Maksimalna spratnost je 6 nadzemnih etaža; Ukoliko ispitivanje geomehaničkih karakteristika terena pokaže da se može na tom prostoru graditi, a imajući u vidu veliki nagib terena cijelog obuhvata plana od preko 20 %, obzirom na specifičnost terena i lokacija koji su većinom u denivelaciji prema moru, omogućava se postizanje veće spratnosti na način ukopavanja u teren. Ovo posebno

odnosi za zone koje su kontaktna zona Morskog dobra. U tom slučaju može se odobriti i veći broj suterenskih etaža, a max 5. Namjena suterenskih etaža je za prostore u svrhu osnovne namjene objekata: tehničke sadržaje, servisne sadržaje, prateće sadržaje, smještajne kapacitete u funkciji osnovne namjene, garaže, zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije. Ukoliko je namjena suterenskih etaža za tehničke sadržaje, servisne sadržaje, prateće sadržaje, garaže, zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije, te površine ne ulaze u obračun BGP objekta. Ukoliko se u suterenu predviđaju smještajni kapaciteti, restoran, kafe bar i sl. površine ulaze u BGP objekta. Građevinska linija za hotelske objekte kategorije 4 i 5*, koji su kontaktnoj zoni Morskog dobra, može da bude i manja od 2.5 m, uz predhodnu saglasnost vlasnika kontaktne parcele. Zadati parametri su maksimalni, iz razloga što je opredeljenje države da se u cilju unapređenja turističke ponude, grade hoteli visoke kategorije.

Arhitektonsko oblikovanje objekta i materijalizacija:

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor. U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritrijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor. Novi objekti treba da budu građeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Izgradnju turističkih objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena (osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena). Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža. Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Uvidom u Izjavu odgovornog inženjera – projektanta „INTESA GROUP“, D.O.O. Bijelo Polje, utvrđeno je da je dat tehnički opis sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i prema propisima i smjernicama koje direktno utiču na oblikovanje i materijalizaciju, i da je pješачki prilaz objektu A planiran preko pristupne saobraćajnice „Prilaz 11“ i ostvaruje se u okviru vlasništva investitora na dijelu UP 4, dok je saobraćajni prilaz objektu B (UP 7) projektovan preko pristupnog puta na koji se priključuje direktno preko parcela koje su u vlasništvu investitora k.p. br. 2897/12 i 2897/6.

Uvidom u Listove nepokretnosti br: 1521-prepis, 1744-prepis, 1056-prepis, 1674 – prepis, 335-prepis, 104-prepis, 136-prepis, 2051-prepis, 63-prepis, 1280-prepis, 2034-prepis, 1368- prepis, 2126-prepis, izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, za kat. parcele, br. 2885/3, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/5, 2886/8, 2887/1, 2897/8, 2896/1, 2897/7, 2897/1, 2897/3, 2896/3, 2897/9, 2897/5, 2897/6, 2897/10 i 2897/11 sve K.O.Dobra Voda izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna

jedinica Bar, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za Ramčilović Mirsada, sa unijetom zabilježbom u koloni „ G „ navedenih listova Ugovora o zajedničkom građenju, zaključen između D.O.O. „ MADAMS PALACE „ Bar i Mirsada Ramčilović, iz Bara, ovjeren od strane notara Senada Redžepagić, UZZ 1390/2018 od 08.08.2018.godine, čime je utvrđena legitimacija investitora, shodno čl. 91. st. 1. i 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim 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, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

U Poglavlju VIII ovog Ugovora, data je saglasnost ugovorne stranke Mirsada Ramčilović, iz Bara, da se građevinska dozvola na bazi ovog Ugovora, izda na ime D.O.O. „ MADAMS PALACE „ Bar, kao investitora koji gradi budući objekat na urbanističkim parcelama br. UP 4, UP 6 i UP 8 u Zoni „ B „ podzona B2, Blok 9 po Detaljnom urbanističkom planu „ Veliki Pijesak „ Opština Bar i da na svoje ime ishoduje sva rješenja i saglasnosti kod nadležnih državnih organa potrebna za gradnju.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za primjenu člana 87.stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i „MADAMS PALACE“ D.O.O. iz Bara, izda saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bara, za izgradnju objekta – HOTELA 5* (objekat A i objekat B) – mješoviti model poslovanja, sa faznom izgradnjom, BRGP 12.828,22 m2, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele br. UP 4 (objekat „A“) koju čine kat. parcele 2885/3, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/5, 2886/8, 2887/1 K.O. Dobra Voda i na dijelu urbanističke parcele br. UP 7 (objekat „B“) koji čine kat. parcele br. 2897/8, 2896/1, 2897/7, 2897/1, 2897/3, 2896/3, 2897/9, 2897/5, 2897/6, 2897/10 i 2897/11, K.O. Dobra Voda, u zoni B, podzone B2, Bloka 9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”, u Baru (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 15/20), koje je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti za dio UP4 - 0,65 – planom propisan od 05-08, indeksa zauzetosti za dio UP7 - 0,43, planom propisan od 05-0,8, indeksa izgrađenosti za dio UP4 - 5,19 - planom propisan 1,8-5,5, indeksa izgrađenosti za dio UP7 – 3,8 - planom propisan od 1,8-3,8, spratnosti objekta na urbanističkoj parceli broj UP4 S5+S4+S3+S2+S1+P+2 - planom propisana Po+5S+P+5, spratnosti objekta na urbanističkoj parceli broj UP7 Po+S4+S3+S2+S1+P+5 - planom propisana Po+5S+P+5, i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, odlučno 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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

