



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
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-5445/7
Podgorica, 12.07.2024.godine

„ H & J CONSTRUCTION „ D.O.O.

Ulica Vladimira Rolovića br.21
BAR

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnica



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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: 09-332/23-5445/7
Podgorica, 12.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2., čl. 88 stav 2. a u vezi člana 237.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 4/23), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu " H&J CONSTRUCTION " D.O.O. iz Bara, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, – mogućnost fazne izgradnje, BRGP podzemne i nadzemnih etaža $2.046,76 + 8.947,16 = 10.993,92$ m², projektovanog od strane "B2B" D.O.O.Bar i ovjeren elektronskim potpisom dana 30.05.2023. u 16:18:10, +01'00' na urbanističkoj parceli UP6, UP12 i na dijelu urbanističke parcele UP 14 u Zoni I, čiji dio čine katastarske parcele, br. 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2, 4029/5 i 4029/3 sve K.O.Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Ilino" Opština Bar, ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 32/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost " H&J CONSTRUCTION " D.O.O. iz Bara, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, – mogućnost fazne izgradnje, BRGP podzemne i nadzemnih etaža $2.046,76 + 8.947,16 = 10.993,92$ m², projektovanog od strane "B2B" D.O.O.Bar i ovjeren elektronskim potpisom dana 30.05.2023. u 16:18:10, +01'00' na urbanističkoj parceli UP6, UP12 i na dijelu urbanističke parcele UP 14 u Zoni I, čiji dio čine katastarske parcele, br. 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2, 4029/5 i 4029/3 sve K.O.Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Ilino" Opština Bar, ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 32/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,43 (Planom predviđeno: 0.40–0,75), indeks izgrađenosti 2,49 (Planom predviđeno 1,0-2,5), spratnosti objekta: Su+P+5 (Planom predviđena spratnost objekta: Po/Su+P+5 – 6 nadzemnih etaža); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektu shodno planskom dokumentu.

O b r a z l o Ź e n j e

Aktom br. 09-332/23-5445/1 od 06.07.2023. godine, sa dopunama od 11.03.2024. godine, i od 20.06.2024. godine " H&J CONSTRUCTION " D.O.O. iz Bara, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta

turističkog stanovanja sa poslovanjem, na urbanističkoj parceli UP6, UP12 i na dijelu urbanističke parcele UP 14 u Zoni I, čiji dio čine katastarske parcele, br. 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1,, 4027/2,4029/5 i 4029/3 sve K.O.Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Ilino" Opština Bar, ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 32/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,43 (Planom predviđeno: 0.40–0,75), indeks izgrađenosti 2,49 (Planom predviđeno 1,0-2,5), spratnosti objekta: Su+P+5 (Planom predviđena spratnost objekta: Po/Su+P+5 – 6 nadzemnih etaža); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektu shodno planskom dokumentu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture sledeće dokaze:Urbanističko-tehničke uslove, izdate od strane Opštine Bar- Sekretarijat za uređenje prostora, br. 07-014/20-45 od 13.02.2020. godine; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "B2B" D.O.O.Bar i ovjerena elektronskim potpisom dana 30.05.2023. u 16:18:10, +01'00' SA Tehničkim opisom, na urbanističkoj parceli UP6, UP12 i na dijelu urbanističke parcele UP 14 u Zoni I, čiji dio čine katastarske parcele, br. 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2,4029/5 i 4029/3 sve K.O.Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Ilino" Opština Bar u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima i urbanističko-tehničkim uslovima, br. 07-014/20-45 od 13.02.2020. godine, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Ba. Dat je tabelarni prikaz ostavrenih i planiranih urbanističkih parametara; Elaborat parcelacije po planskom dokumentu za UP6, UP 12 i UP 14, urađen od strane licencirane geodetske organizacije" PLAN- NET " D.O.O.iz Bara, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 956-3-697/2022 od 09.12.2022. godine; Izjavu licencirane geodetske organizacije " PLAN -NET " D.O.O.Bar, u kojoj je sadržana identifikacija urbanističkih parcela, pa utvrđeno da urbanističku parcelu UP 6 čine sledeće kat. parcele 4023/1, 4023/2, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4 i 4027/2 sve K.O.Novi Bar; Urbanističku parcelu UP 12 čine sledeće kat. parcele, br. 4027/1 i 4029/5 sve K.O.Novi Bar; Urbanističku parcelu br. UP 14 čine kat. parcele, br. 4022/1, 4024/3, 4028/3, 4029/3 i 4029/4 sve K.O.Novi Bar. Planirana saobraćajnica sa koje bi se pristupilo na urbanističku parcelu UP 12 zahvata sledeće katastarske parcele, br. kat. parcela br. 1453 K.O.Novi Bar, vlasništvo Crna Gora a Opština Bar, raspolaganje i dio kat. parcele, br. 4029/1 K.O.Novi Bar u vlasništvu Brčvaka Hajriza; Ugovor o zajedničkoj izgradnji, zaključen između " H&J CONSTRUCTION " D.O.O. iz Bara i Čuturić Hasana, iz Bara, sa Notarskom oznakom, UZZ br. 2322/2022 od 18.11.2022.godine, za kat. parcele, br. 4026/1, 4026/3, 4027/1 4027/2 sve K.O.Novi Bar, gdje je u članu 8. Ovog Ugovora, data saglasnost od strane ugovarača Čuturić Hasana, iz Bara, da Zaključenjem ovog ugovora, ugovorne strane neopozivo odobravaju i zahtijevaju da se na osnovu ovog ugovora, bez njihovog daljeg pitanja i odobrenja, izvrši Prijava građenja na ime investitora "H&J CONSTRUCTION " D.O.O. iz Bara i Izmijenjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Razmatrajući predmetni zahtjev sa spisima predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), taksativno su utvrđena 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.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture dao je Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, – mogućnost fazne izgradnje, BRGP podzemne i nadzemnih etaža 2.046,76 + 8.947,16 = 10.993,92 m², projektovanog od strane "B2B" D.O.O.Bar i ovjeren elektronskim potpisom dana 30.05.2023. u 16:18:10, +01'00' na urbanističkoj parceli UP6, UP12 i na dijelu urbanističke parcele UP 14 u Zoni I, čiji dio čine katastarske parcele, br. 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2, 4029/5 i 4029/3 sve K.O.Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Ilino" Opština Bar, ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 32/09), urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,43 (Planom predviđeno: 0.40–0,75), indeks izgrađenosti 2,49 (Planom predviđeno 1,0-2,5), spratnosti objekta: Su+P+5 (Planom predviđena spratnost objekta: Po/Su+P+5 – 6 nadzemnih etaža); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektu shodno planskom dokumentu.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "ILINO", Opština Bar ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 32/09), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Tačkom 4.7.2. propisani su Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata turističkog stanovanja

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 3.5 metra, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje. Ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama)

ova udaljenost se može smanjiti na jednu osminu visine objekta, ali ne može biti manja od 2 m. Izuzetno ova udaljenost može biti 1.5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama. Na ovaj način se obezbjeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja. Medusobna udaljenost objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta, osim slobodnostojećih višespratnica. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bocnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama). Ova udaljenost ne može biti manja od 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje. Pored navedenih uslova višespratni slobodnostojeći stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenim odobrenjem (saglasnošću).

U okviru turističkog stanovanja moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu. Optimalna veličina parcela namjenjenih za izgradnju novih objekata za zonu turističkog stanovanja je min 400 m². Kod izdavanja urbanističko tehničkih uslova osnovni pristup je da jedna, više ili dio katastarskih parcela čini urbanističku parcelu, namjenjenu izgradnji objekta pod uslovom da ima obezbijeđen kolski pristup sa javne saobraćajnice. Optimalna veličina parcela namjenjenih za izgradnju novih objekata za zonu turističkog stanovanja je 400 m². Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za ovu namjenu se definišu u rasponu Kiz 1.0 - 2.5, a Si 40% - 75%. U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju sa djelatnostima mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagadjuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku. S obzirom na lokaciju predmetnog prostora, u okviru stambenih objekata mogu se organizovati prostori namjenjeni turističkom smještaju u domaćoj radinosti. Princip uređenja zelenila u okviru urbanističkih parcela namjenjenih stambenoj izgradnji je dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. Dozvoljeno je ograđivanje parcela do visine 1,5 m pri čemu je visina coka max 40 cm. Materijal prema javnoj površini: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija. Zabranjuju se postavljanje ograda koje narušavaju estetsku vrijednost okoline. Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1–1.2, PM /1 stambenoj jedinici; trgovina 20–40 PM / 1000 m²; poslovanje – 10 PM /1000 m². Parkiranje rješavati u okviru urbanisitčke parcele. Ukoliko to nije moguće, važe pravila data u poglavlju: Saobraćaj – parkiranje i Uslovi za parcelaciju. Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne i minimalne vrijednosti.

Urbanističko-tehnički uslovi za materijale, krovni pokrivač i likovnu obradu fizičkih struktura:

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta. Preporučuje se izgradnja kosih krovova blagog nagiba (približno 15°), dvovodnih ili razuđenih. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "B2B" D.O.O.Bar, ovjerena elektronskim potpisom dana 30.05.2023. u 16:18:10, +01'00' SA Tehničkim opisom, na urbanističkoj parceli UP6, UP12 i na dijelu urbanističke parcele UP 14 u Zoni I, čiji dio čine katastarske parcele, br. 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2, 4029/5 i 4029/3 sve K.O.Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" Opština Bar u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima i urbanističko-tehničkim uslovima, br. 07-014/20-45 od 13.02.2020. godine, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Ba. Dat je tabelarni prikaz ostavrenih i planiranih urbanističkih parametara.

Dostavljena je Izjava licencirane geodetske organizacije " PLAN -NET " D.O.O.Bar sa Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu za UP6, UP 12 i UP 14, urađen od strane licencirane geodetske organizacije" PLAN- NET " D.O.O.iz Bara, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 956-3-697/2022 od 09.12.2022. godine u kojoj je sadržana identifikacija urbanističkih parcela, pa utvrđeno da urbanističku parcelu UP 6 čine sledeće kat. parcele: 4023/1, 4023/2, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4 i 4027/2 sve K.O.Novi Bar; Urbanističku parcelu UP 12 čine sledeće kat. parcele, br. 4027/1 i 4029/5 sve K.O.Novi Bar; Urbanističku parcelu br. UP 14 čine kat. parcele, br. 4022/1, 4024/3, 4028/3, 4029/3 i 4029/4 sve K.O.Novi Bar. Planirana saobraćajnica sa koje bi se pristupilo na urbanističku parcelu UP 12 zahvata sledeće katastarske parcele, br. kat. parcela br. 1453 K.O.Novi Bar, vlasništvo Crna Gora a Opština Bar, raspolaganje i dio kat. parcele, br. 4029/1 K.O.Novi Bar u vlasništvu Brčvaka Hajriza.

Dostavljen je i Ugovor o zajedničkoj izgradnji, zaključen između " H&J CONSTRUCTION " D.O.O. iz Bara i Čuturić Hasana, iz Bara, sa Notarskom oznakom, UZZ br. 2322/2022 od 18.11.2022.godine, za kat. parcele, br. 4026/1, 4026/3, 4027/1 4027/2 sve K.O.Novi Bar, gdje je u članu 8. Ovog Ugovora, data saglasnost od strane ugovarača Čuturić Hasana, iz Bara, da Zaključenjem ovog ugovora, ugovorne strane neopozivo odobravaju i zahtijevaju da se na osnovu ovog ugovora, bez njihovog daljeg pitanja i odobrenja, izvrši Prijava građenja na ime investitora "H&J CONSTRUCTION " D.O.O. iz Bar.

Uvidom u List nepokretnosti 1458 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Bar utvrđeno je pravo svojine Brčvak Hajriza na kat. parcelama, br. 4026/1, 4026/4, 4027/1 i 4027/2 sve K.O.Novi Bar, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji u Koloni " G " Lista nepokretnosti, Notarska oznaka, UZZ br. 2322/2022 od 18.11.2022. godine i Aneksa Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta, UZZ 09/2023 od 10.01.2023. godine, zaključen između "H&J CONSTRUCTION " D.O.O. iz Bar i Brčvak Hajriza kao suinvestitora.

Uvidom u List nepokretnosti 4504 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Bar utvrđeno je pravo svojine Brčvak Hajriza na kat. parcelama, br. 4025/2 i 4025/5 sve K.O.Novi Bar, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji u Koloni " G " Lista nepokretnosti, Notarska oznaka, UZZ br. 2322/2022 od 18.11.2022. godine i Aneksa Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta, UZZ 09/2023 od 10.01.2023. godine, zaključen između "H&J CONSTRUCTION " D.O.O. iz Bar i Brčvak Hajriza kao suinvestitora. Uvidom u List nepokretnosti 3337 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Bar utvrđeno je pravo svojine Brčvak Hajriza na kat. parcelama, br. 4029/3 i 4029/5 sve K.O.Novi Bar sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji u Koloni " G " Lista nepokretnosti, Notarska oznaka, UZZ br. 2322/2022

od 18.11.2022. godine i Aneksa Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta, UZZ 09/2023 od 10.01.2023. godine, zaključen između "H&J CONSTRUCTION" D.O.O. iz Bar i Brčvak Hajriza kao suinvestitora.

Uvidom u List nepokretnosti 4610 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Bar utvrđeno je pravo svojine Brčvak Hajriza na kat. parcelama br. 4023/1 i 4023/2 sve K.O.Novi Bar sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji u Koloni " G " Lista nepokretnosti, Notarska oznaka, UZZ br. 2322/2022 od 18.11.2022. godine i Aneksa Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta, UZZ 09/2023 od 10.01.2023. godine, zaključen između "H&J CONSTRUCTION" D.O.O. iz Bar i Brčvak Hajriza kao suinvestitora, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao, s pozivom na čl. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti " H&J CONSTRUCTION " D.O.O. iz Bara, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, – mogućnost fazne izgradnje, BRGP podzemne i nadzemnih etaža 2.046,76 + 8.947,16 = 10.993,92 m², projektovanog od strane "B2B" D.O.O.Bar i ovjeren elektronskim potpisom dana 30.05.2023. u 16:18:10, +01'00' na urbanističkoj parceli UP6, UP12 i na dijelu urbanističke parcele UP 14 u Zoni I, čiji dio čine katastarske parcele, br. 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2, 4029/5 i 4029/3 sve K.O.Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Ilino " Opština Bar, ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 32/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,43 (Planom predviđeno: 0,40–0,75), indeks izgrađenosti 2,49 (Planom predviđeno 1,0-2,5), spratnosti objekta: Su+P+5 (Planom predviđena spratnost objekta: Po/Su+P+5 – 6 nadzemnih etaža); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektu shodno planskom dokumentu.

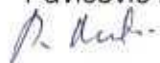
Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obradila:

Načelnica Direkcije

Pavićević Nataša, dipl.pravnica



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA dipl.inž.arh M.Arch.

