



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: 09-332/22-4232/2
Podgorica, 22.06.2022. godine

„B.H. BAUNTERNEHMUNGS“

Dio stranog društva

BAR
Ilino bb

Aktom broj: 09-332/22-4232/1 od 03.06.2022.godine, „B.H. BAUNTERNEHMUNGS“ Doo Bar, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma-Direktoratu Glavnog državnog arhitekta za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotela 4* koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3232/1 i 3233/2, KO Dobra Voda, UP 86, zona B, podzona B1, Blok 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“, Opština Bar („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ br.115/20) Opština Bar.

Uvidom u predmetni zahtjev konstatovano je da je isti neuredan i nepotpun budući da ne sadrži odgovarajuće dokaze u smislu člana 105 stav 2 Zakona o upravnom postupku, kako bi se po njemu moglo postupati.

Prema ovome, potrebno je dostaviti novi Obrazac 3 - Zahtjev za davanje saglasnosti glavnog državnog/gradskog arhitekta potpisan od strane investitora „B.H. BAUNTERNEHMUNGS“ dio stranog društva Bar, ili lica koje ima punomoćje od strane investitora da u njihovo ime potpiše zahtjev.

Takođe, uvidom u List nepokretnosti br.99 KO Dobra Voda u G listu postoji zabilježba objekta započetog bez građevinske dozvole, objekta u izgradnji br.1, površine 2459m², te je neophodno da se izjasnite da li je došlo do promjene ili je ovo stvarno stanje na terenu.

Članom 98 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno je da nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, te prema ovome neophodno je dostaviti prijavu građenja.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je važećim planskim dokumentom DUP „Veliki Pijesak“ predviđena mješovita namjena (MN), a urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP 8.631,00 m², indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 1.8, spratnost objekata P+4 i odnos sa građevinskom linijom na 2.5 m od granice susjedne parcele. Zadati parametri su maksimalni, iz razloga što je opredeljenje države da se u cilju unapređenja turističke ponude, grade hoteli visoke kategorije.

Potrebno je dostaviti ovjerenu Izjavu odgovornog projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara. U tabeli je potrebno naročito prikazati rekapitulaciju svih bruto građevinski površina koje ulaze u obračun objekta (kako podzemnih tako i nadzemnih).

Suteren 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.

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 sutereu predviđaju smještajni kapaciteti, restoran, kafe bar i sl. površine ulaze u BGP objekta.

Kota prizemlja za stambene objekte je max. 1.0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0.20 m iznad kotekonačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Spratnost objekata data je kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Površina pod objektom i bruto građevinska površina postojećih objekata, date su na osnovu kartografskog mjerenja sa topografsko katastarske podloge, dostavljene od Uprave za nekretnine koja je rađena za potrebe izrade Plana i prepoznate spratnosti na terenu. U površinu pod objektom nisu uračunate površine terasa, spoljašnjeg stepeništa itd. U bruto građevinsku površinu nisu uračunate površine balkona, terasa, lođa, ispusta i dr. na spratnim etažama koje se ne prikazuju na katastarskoj podlozi.

U zavisnosti od namjene parcele, kao i prostorne mogućnosti urbanističke parcele, na parceli se mogu graditi i ostali sadržaji koji su prateći (prilazi, parkinzi, bazeni, dječja i sportska igrališta, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,0 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta i koriste se za neku od navedenih namjena) i koji ne ulaze u obračun indeksa.

Takođe potrebno je dostaviti idejno rješenje na koje je data saglasnost br.101-2534/2-2017 od 24.01.2018.godine.

Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta.

Gore navedeno dopuniti u skladu sa stručnim uputstvom koje se nalazi na zvaničnoj stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 3 (tri) dana od dana prijema ovog obavještenja.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić