



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: 09-10019/5
Podgorica, 13.02.2023. godine

“H&J CONSTRUCTION” DOO

BAR

Ilino bb, Vila Monegro

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.02.13 23:17:16 +01'00'



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: 09-10019/5
Podgorica, 13.02.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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, 82/20 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 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 davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „B2B" d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.12.2022 godine u 18:22:09, za izgradnju objekta turističkog stanovanja, na UP 6, UP 12 i dio UP 14, u Zoni I, na katastarskim parcelama 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2 i 4029/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino" („Službeni list CG"-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „H&J Construction" d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „B2B" d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.12.2022 godine u 18:22:09, za izgradnju objekta turističkog stanovanja, na UP 6, UP 12 i dio UP 14, u Zoni I, na katastarskim parcelama 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2 i 4029/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino" („Službeni list CG"-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-10019/1 od 15.12.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Alk Montenegro" d.o.o. i „Higijena" a.d. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „B2B" d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.12.2022 godine u 18:22:09, za izgradnju objekta turističkog stanovanja, na UP 6, UP 12 i dio UP 14, u Zoni I, na katastarskim parcelama 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2 i 4029/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino" („Službeni list CG"-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 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 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, u zoni I, na UP 6, UP 12 i dijelu UP 14, na k.p. 4023/1, 4025/2, 4025/5, 4026/1, 4026/4, 4027/1, 4027/2, 4029/5 K.O. Novi Bar, planirana je namjena turističko stanovanje sa poslovanjem.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=8.952,50 m², indeks zauzetosti 0.75, indeks izgrađenosti 2.5, spratnost 6 nadzemnih etaža.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je sledeće:

Naziv investitora mora biti usklađen na svim obrascima, ugovorima, saglasnostima, izjavama i sl., odnosno na svim priložima opšte i tehničke dokumentacije idejnog rješenja.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, **uključujući perspektivne 3D prikaze**, dostaviti potpisane **na Obrascu 6** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine). **Dostaviti više 3D prikaza u širem i užem realnom okruženju iz gornjeg rakursa, tako da ni jedna strana objekta ne ostane neprikazana.**

Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). U prizemlju svih objekata namjenjenih turističkom stanovanju 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. **Shodno namjeni predviđenoj za lokaciju - turističko stanovanje sa poslovanjem, planirati u prizemlju djelatnosti kompatibilne turističkoj namjeni, vodeći računa o smislenosti funkcionalnih cjelina.**

U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži

tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. **Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli. Dati Rekapitulaciju površina tabelarno sa precizno navedenom tipologijom i brojem smještajnih jedinica. Dati tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara za sve urbanističke parcele i djelove urbanističkih parcela na kojima se gradi. Dati podatak o postojećem stanju lokacije, kao i fotografije postojećeg stanja. Tehnički opis mora biti potpisan i ovjeren od strane ovlašćenog inženjera.**

Potrebno je dati podatak o **gustini stanovanja**. Gustina stanovanja predviđena Planom je 522 korisnika po hektaru i potrebno je usklađivanje sa ovim parametrom.

Grafički prikaz šire i uže situacije treba da sadrži položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Saobraćaj u mirovanju, odnosno parkiranje ili garažiranje vozila, je potrebno rješavati shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ br. 24/10 i 33/14), po normi optimalnoj za stanovanje 1,1 PM / 1 stambenoj jedinici; trgovina optimalno 60 PM / 1000 m²; poslovanje optimalno 30 PM /1000 m².

O navedenom imenovani su obaviješteni aktom Ministarstva broj 09-10019/4 od 13.01.2023.godine- dokaz povratnica broj 09-10019/4 od 13.01.2023.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 19.01.2023.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako podnosilac zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije otklonio nedostatak u određenom roku, to je odlučeno 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.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Stevović Vladan, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.02.13 23:16:22 +01'00'