



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: 09-332/23-5926/4
Podgorica, 07.09.2023. godine

„HOTEL SIDRO“ D.O.O.

BAR

Obala 13 Jula

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;

- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, 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: 2023.09.07 13:42:36 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-5926/4
Podgorica, 07.09.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 i člana 237 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca "Hotel Sidro" d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio struktura“ d.o.o. Niksic, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.07.2023. godine u 15:50:04, za rekonstrukciju postojećeg objekta – turistički objekat Hotel Sidro, na UP LZ240 koju čini kat.parcela br.6480/4, KO Novi Bar, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore – Detaljna razrada lokacije Prva faza privredne zone Bar, ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi- br.56/18), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "Hotel Sidro" d.o.o. Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio struktura“ d.o.o. Niksic, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.08.2023. godine u 13:43:11 + 02'00', za rekonstrukciju postojećeg objekta – turistički objekat Hotel Sidro, na UP LZ240 koju čini kat.parcela br.6480/4, KO Novi Bar, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore – Detaljna razrada lokacije Prva faza privredne zone Bar, ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi- br.56/18), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,14 (Planom zadato 0,50); indeks izgrađenosti 0,47 (Planom zadato 2,50); spratnosti objekta: P+4 (Planom zadato: P+4) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-5926/1 od 26.07.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se "Hotel Sidro" d.o.o. Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio struktura“ d.o.o. Niksic, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.07.2023. godine u 15:50:04 + 02'00', za rekonstrukciju postojećeg objekta – turistički objekat Hotel Sidro, na UP LZ240 koju čini kat.parcela br.6480/4, KO Novi Bar, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore – Detaljna razrada lokacije Prva faza privredne zone Bar, ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi- br.56/18), Opština Bar.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:
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, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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 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), 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 109a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata na postojećem objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom može se, u okviru postojećeg gabarita, odobriti rekonstrukcija shodno njegovoj namjeni, do privođenja lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-014/20-32 izdate 12.02.2022. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; List nepokretnosti br.2349 KO Novi Bar - Izvod broj 102-919-17359/2023 od 21.07.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Bar, za kat.parcelu br. 6480/4 KO Novi Bar; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da je poželjno da objekti koji se grade za proizvodne i druge svrhe unutar iste namjene površina, budu tipizovani po veličini, rasponima, materijalu, boji i drugim karakteristikama.

Dostavljenim idejnim rješenjem predviđena je rekonstrukcija objekta - dodavanje lifta u stepenišnom dijelu zapadnog bloka hotela, zbog potrebe za zadržavanjem postojeće kategorizacije od 3*, kao i potreba za bolje poslovanje turističkog objekta hotela SIDRO.

Novoprojektovano planirano stanje turističkog objekta se u mnogome ne razlikuje od postojećeg stanja. Samim dodavanjem lifta, koji se uklapa u postojeću fasadu, ne remeti se izgled objekta a dobija se bolja funkcionalnost i organizacija za poslovanjem turističkog objekta. Dodavanjem lifta se neznatno povećava sama površina objekta ali sve u skladu sa dozvoljenim parametrima iz UT-uslova. U dijelu grafičkih priloga jasno je šrafirana nova površina tj. površina lifta u onosu na postojeće površine. Boja termo panela kao završne obrade lifta planirana je u istoj boji kao dominantna boja postojećeg objekta, tj. bijela boja RAL 9001.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje projektovano od strane „Studio struktura“ d.o.o. Niksic, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima:

indeks zauzetosti 0,14 (Planom zadato 0,50); indeks izgrađenosti 0,47 (Planom zadato 2,50); spratnosti objekta: P+4 (Planom zadato: P+4) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore – Detaljna razrada lokacije Prva faza privredne zone Bar, ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi- br.56/18), Opština Bar.

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.

Uvidom u List nepokretnosti br.2349 KO Novi Bar -Izvod broj 102-919-17359/2023 od 21.07.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Bar, utvrđeno je da je kat.parcela br.6480/4 KO Novi Bar, u svojini Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore , u obimu prava 1/1, sa zabilježbom u koloni podaci o objektima i posebnim djelovima, poslovni prostor ugostiteljstva – odluka državnog organa, svojina "Hotel Sidro" d.o.o.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Hotel Sidro" d.o.o., na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, „Studio struktura" d.o.o. Niksic, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.08.2023. godine u 13:43:11 + 02'00', za rekonstrukciju postojećeg objekta – turistički objekat Hotel Sidro, na UP LZ240 koju čini kat.parcela br.6480/4, KO Novi Bar, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore – Detaljna razrada lokacije Prva faza privredne zone Bar, ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi- br.56/18), Opština Bar, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, 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: 2023.09.07 13:41:41 +02'00'