



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 105-601/2

Podgorica, 06.03.2018. godine

Robert Kožar

BAR
Bjeliši 196

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o saglasnosti na idejno rješenje Hotela **** (četiri zvjezdice), projektovanog u okviru urbanističke zone H3, na dijelu UP 13, na katastarskoj parceli broj 137/5, KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Turistički kompleks na velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio Sektora 66), Opština Ulcinj, na dalju nadležnost.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

dr. Dušan Vuksanović, d.i.a.



CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 105-601/2
Podgorica, 06.03.2018. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17) i člana 21 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“ broj: 5/12, 25/12, 44/12, 61/12, 20/13, 17/14, 6/15, 80/15, 35/16, 41/16, 61/16, 73/16, 3/17, 19/17 i 68/17), i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Kožar Roberta iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje Hotela **** (četiri zvjezdice), projektovanog u okviru urbanističke zone H3, na dijelu UP 13, na katastarskoj parceli broj 137/5, KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Turistički kompleks na velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio Sektora 66), u Ulcinju, donosi

R J E Š E N J E

Robertu Kožar, iz Bara **daje se saglasnost** na idejno rješenje Hotela **** (četiri zvjezdice), projektovanog u okviru urbanističke zone H3, na dijelu UP 13, na katastarskoj parceli broj 137/5, KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Turistički kompleks na velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio Sektora 66), u Ulcinju.

O b r a z l o Ź e n j e

Aktom broj: 105-601/1 od 12.02.2018. godine, Robert Kožar podnio je glavnom državnom arhitekti zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje Hotela **** (4 zvjezdice), projektovanog u okviru urbanističke zone H3, na dijelu UP 13, na katastarskoj parceli broj 137/5, KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Turistički kompleks na velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio Sektora 66), Opština Ulcinj („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 17/10).

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima.

Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev imenovanog, idejno rješenje Hotela **** (četiri zvjezdice), projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ d.o.o. iz Bara, u okviru urbanističke zone H3, na dijelu UP 13, na katastarskoj parceli broj 137/5, KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Turistički kompleks na velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio Sektora 66), i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1 Zakona. 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 sprovođenje plana u okviru Državne studije lokacije „Turistički kompleks na velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio Sektora 66), utvrđeno je da uslovi za izgradnju objekta glase:

Građevine i ono što im pripada moraju da poštuju po svojoj spoljašnjosti građevinski izgled i da se harmonično uklape sa okolnom prirodnom i urbanom sredinom; naročito ono što ide uz građevine treba da bude smješteno tako da se svede na inimum vizuelni uticaj i zauzimanje otvorenog prostora.

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa opštim uslovima po pitanju visina, boja, topologije gradnje i upotrebe materijala

Konzole na objektima ne mogu prelaziti planskim dokumentom definisanu građevinsku liniju.

Kapci koji izlaze na prostore za javnu upotrebu treba da imaju mogućnost da se otvore a da ne prevazilaze spoljni parametar visine ne manje od 5 m1, ukoliko se na ulici ne nalazi trotoar, i da nisu na visini manjoj od 3 m1, ukoliko postoji trotoar;

Ispod trjemova i na trotoarima novih objekata postavljenih na putnoj liniji dozvoljeni su prozori u horizontalnoj ravni na nivou tla, kako bi se osvijetlile podzemne prostorije, pod uslovom da su prekriveni prozirnim elementima hrapave površine ili rešetkama sa gustom mrežom šipki, statički pogodni, postavljeni na savršenom nivou tla.

Krovovi podrazumijevaju elemente značajnog figurativnog interesa, pa zbog toga moraju biti realizovani u skladu sa karakteristikama okolne sredine.

Zastakljeni krovovi moraju u svakom slučaju biti u liniji strane krova i moraju da imaju četvorougao ili pravougaoni oblik. Maksimalna dozvoljena dimenzija za svaki od zastakljenih krovova, izmjerena na uobičajen način u bruto iznosu sa ramovima prozora, je 1,50 x 1,50 metara.

Eventualni elementi koji se izdižu iznad krova moraju da su arhitektonski riješeni i da budu realizovani uz korišćenje materijala dokazane čvrstine, sigurnosti i otpornosti na atmosferske padavine.

Na osnovu uvida u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za sprovođenje plana, u okviru Državne studije lokacije „Turistički kompleks na velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio Sektora 66).

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen – član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Robertu Kožaru iz Bara na idejno rješenje Hotela **** (četiri zvjezdice), projektovanog u okviru urbanističke zone H3, na dijelu UP 13, na katastarskoj parceli broj 137/5, KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Turistički kompleks na velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio Sektora 66), u Ulcinju, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
dr Dušan Vuksanović, d.i.a.

