



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-5699/4
Podgorica, 07.11.2024. godine

MILOŠ STOJANOVIĆ

BAR

Bul.Revolucije B11 lamela A

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-5699/4
Podgorica, 07.11.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 Miloša Stojanovića, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "INTESA GROUP" d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2024. godine u 09:01:00 +02'00', rekonstrukciju hotela 4* UP43, u zoni "A", podzoni "A2" koju čini katastarska parcela broj 1983/1 Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" izmjene i dopune, br. 52/18), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Milošu Stojanoviću na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "INTESA GROUP" d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2024. godine u 09:01:00 +02'00', rekonstrukciju hotela 4* UP43, u zoni "A", podzoni "A2" koju čini katastarska parcela broj 1983/1 Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" izmjene i dopune, br. 52/18), Opština Bar, ukupne bruto površine nadzemnih etaža za nadzemnih etaža 4,872.09m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 4.079,19m², (planom zadato 4.080,00 m²); ukupni indeks izgrađenosti 2.49 (planom zadato 2.5); površine pod objektom 472,39 m² (planom zadato 816,00m²); indeks zauzetosti 0.28 (planom zadato 0.5); spratnosti Po+P+8 (planom zadato 9 nadzemnih etaža uz mogućnost planiranja podzemni etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevnoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-5699/1 od 16.04.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "INTESA GROUP" d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2024. godine u 09:01:00 +02'00', rekonstrukciju hotela 4* UP43, u zoni "A", podzoni "A2" koju čini katastarska parcela broj 1983/1 Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" izmjene i dopune, br. 52/18), Opština Bar.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa 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 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-352/19-258 izdati dana 07.06.2019.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opština Bar; List nepokretnosti br.1420 - prepis KO Sutomore br.102-929-34998/2024 od 08.10.2024.godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Bar za kat.parcelu br.1983/1 KO Sutomore; Punomoćje kojim se ovlašćuje advokat Goran Petrović da u ime investitora i stanara može preduzimati sve potrebne pravne radnje pred ovim Direktoratom; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i dopunjeno 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.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-5699/1 od 16.04.2024. godine, projektovanog od strane "INTESA GROUP" d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2024. godine u 09:01:00 +02'00', rekonstrukciju hotela 4* UP43, u zoni "A", podzoni "A2" koju čini katastarska parcela broj 1983/1 Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" izmjene i dopune, br. 52/18), Opština Bar, konstatuje sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je rekonstrukcija hotela 4*, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4,872.09m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 4.079,19m², (planom zadato 4.080,00 m²); ukupni indeks izgrađenosti 2.49 (planom zadato 2.5); površine pod objektom 472,39 m² (planom zadato 816,00m²); indeks zauzetosti 0.28 (planom zadato 0.5); spratnosti Po+P+8 (planom zadato 9 nadzemnih etaža uz mogućnost planiranja podzemni etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, u Urbanističko-tehičkim uslovima i planskim dokumentom propisano je sljedeće:

Arhitektonsko oblikovanje objekta mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Krovovi objekata mogu biti kosi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°), a moguće je raditi i ravan krov, po mobučnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da predmetni objekat u smislu oblikovanja projektovan kao jedna konstruktivna cjelina i koji svojom formom i funkcionalnošću prati specifičnu kompoziciju i funkcionalno rješenje, kao i materijalizaciju postojećeg objekta. Rekonstrukcijom, odnosno nadgradnjom, arhitektonsko oblikovanje objekta je prilagođeno postojećem ambijentu uz savremeni pristup projektovanju. Projektovan je ravan krov. Zidovi fasadne ispune su materijalizovani u nijansama svijetlo bijele boje u kombinaciji sa kamenom na fasadi prizemlja. Spoljna stolarija je od AL profila u crnoj boji, sa dvostrukim ili trostrukim ostakljenjem (smanjenje transmisaonih gubitaka) i međuprostorom od najmanje 16 mm ispunjen internim gasom (argonom) koji djeluje kao toplotni izolator.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.1420 - prepis KO Sutomore br.102-929-34998/2024 od 08.10.2024.godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Bar, utvrđeno je da je kat.parcela br.1983/1 KO Sutomore u susvojni Miloša Stojanovića u obimu prava 1/6, Nemanje Stojanovića u obimu prava 1/6, Nenada Stojanovića u obimu prava 1/6, Svetlane Stojanović u obimu prava 1/2. Dok vlasništvo na posebnim djelovima objekta imaju "Mass Effect" doo, Tošović Tihomir, Jakovljević Marko, Buljević Raid i Rasim, Bejatović Selver, Halitović Amer, Bektešević Adis, Šarić Čedomir, Kuzmanović Zorana, Dedeić Deniz, Popović Zorica i Keser Vesna.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti zahtjeva Milošu Stojanoviću na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "INTESA GROUP" d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2024. godine u 09:01:00 +02'00', rekonstrukciju hotela 4* UP43, u zoni "A", podzoni "A2" koju čini katastarska parcela broj

1983/1 Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" izmjene i dopune, br. 52/18), 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

