



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: 09-1998/4
Podgorica, 29.12.2021. godine

“SATO” DOO

PODGORICA
Ul. Hercegovačka 90

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



ŽIŽIĆ MIRKO

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



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: 09-1998/4
Podgorica, 29.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, 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 i 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „SATO“ DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju depadansa hotela, na dijelu urbanističke parcele UP 32, podzona A2, koju čine kat. parcele broj 1985/4, 1984/1, 1985/1, 1985/3 i 2046/1 KO Sutomore, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Sutomore centar- izmjene i dopune“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 52/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „SATO“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju depadansa postojećeg hotela, na dijelu urbanističke parcele UP 32, podzona A2, koju čine kat. parcele broj 1985/4, 1984/1, 1985/1, 1985/3 i 2046/1 KO Sutomore, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Sutomore centar- izmjene i dopune“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 52/18), bruto razvijene građevinske površine BRGP = 3.753,79m² (planom dozvoljeno 3,936.55 m²), sa indeksom zauzetosti 0,43 (planom dozvoljeno 0,5), indeksom izgrađenosti 2,5 (planom dozvoljeno 2.5), spratnošću objekta 8 etaža (planom dozvoljeno 3-11 etaža) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-1998/1 od 30.11.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratilo se „SATO“ DOO iz Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta-depadansa postojećeg hotela na dijelu UP 32, podzona A2, koju čine kat.parcele br.1985/4, 1984/1, 1985/1, 1985/3, 2046/1 KO Sutomore, Opština Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Sutomore-centar- izmjene i dopune” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi” br. 52/18), bruto razvijene građevinske površine BRGP = 3.753,79m² (planom dozvoljeno 3,936.55 m²), sa indeksom zauzetosti 0,43 (planom dozvoljeno 0,5), indeksom izgrađenosti 2,5 (planom dozvoljeno 2.5), spratnošću objekta 8 etaža (planom dozvoljeno 3-11 etaža) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-352/19-877 izdate 30.10.2019.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, List nepokretnosti br.416 KO Sutomore – prepis od 28.11.2021.godine za kat parcele broj br.1985/4,1984/1, 1985/1, 1985/3, 2046/1 KO Sutomore, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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 i 82/20), 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.

Uvidom u planski dokument Detaljni urbanistički plana “Sutomore centar- izmjene i dopune“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 52/18) postojeći hotel „Sato“ koji predstavlja najznačajniji objekat turizma u cijeloj zoni zahvata plana ,pripada zoni A, podzoni A2, koja obuhvata djelimično izgrađen prostor u nastavku Sutomorske plaže gdje su objekti sa namjenom turizam. Namjena parcele na kojoj se nalazi objekat je T1-hotel. Prema smjernicama planskog dokumenta za objekte hotela dato je da oblikovanje objekta treba uskladiti sa pejzažom i slikom naselja. Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 63/11 i 47/12), pri tom poštujući obavezne i kvalitativne standarde za kategoriju 4* ili 5*;

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju smještajnog objekta na dijelu UP 32, podzona A2, koju čine kat.parcele br. 1985/4, 1984/1, 1985/1, 1985/3, 2046/1 KO Sutomore, Opština Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Sutomore-centar-izmjene i dopune” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi” br. 52/18, projektovano od strane “NG DESIGN” DOO iz Bara, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima bruto razvijenom građevinskom površinom BRGP = 3.753,79m² (planom

3-11 etaža) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu katastarskim parcelama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore-centar- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi" br. 52/18), Opština Bar.

Uvidom u List nepokretnosti br.416 KO Sutomore – prepis od 28.11.2021.godine za utvrđeno je da su kat parcele broj br.1985/4, 1984/1, 1985/1, 1985/3, 2046/1 KO Sutomore u svojini „SATO“ DOO iz Podgorice u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „SATO“ DOO iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane "NG DESIGN" DOO iz Bara, za izgradnju smještajnog objekta na dijelu UP 32, podzona A2, koju čine kat.parcele br.1985/4,1984/1, 1985/1, 1985/3, 2046/1 KO Sutomore, Opština Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore-centar- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi" br. 52/18) 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, odlučeno 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

