



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i  
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-1762/2  
Podgorica, 12. 11. 2021. godine

„OTRANT STAR „ D.O.O.

BAR

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh



Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a.



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: 09-1762/2  
Podgorica, 12.11.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a s pozivom na član 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, rješavajući po zahtjevu „OTRANT STAR“ D.O.O. iz Bara, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju i rekonstrukciju Centralnog Hotela 5\* sa objektom Spa centra – prva faza i postojećih vila – druga faza, projektovanih na lokaciji koja se nalazi u okviru Turističkog naselja (T2) "Ineks zlatna obala", koje čine urbanističke parcele br. UP 16a i 16b, odnosno katastarske parcele broj: 2411 i 2413 K.O. Sutomore, u zahvatu Državne studije Lokacije „SUTOMORE“, u Baru („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi broj 76/10), projektovanih od strane „Ing Invest“ D.O.O. Danilovgrad, donosi

## R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, broj: 05-1816/4 od 08.04.2021. godine i „OTRANT STAR“ D.O.O. iz Bara, daje se saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju i rekonstrukciju Centralnog Hotela 5\* sa objektom Spa centra – prva faza i postojećih vila – druga faza, projektovanih na lokaciji koja se nalazi u okviru Turističkog naselja (T2) "Ineks zlatna obala", koje čine urbanističke parcele br. UP 16a i 16b, odnosno katastarske parcele broj: 2411 i 2413 K.O. Sutomore, u zahvatu Državne studije Lokacije „SUTOMORE“, u Baru („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi broj 76/10), projektovanih od strane „Ing Invest“ D.O.O. Danilovgrad, sa urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP= 17.620,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,20 (planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,49 (planom propisan 0,50), spratnost objekata: 2Po+P+1 do P+2 (planom propisana od Po+P+2), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-1762/1 od 26.10.2021. godine, „OTRANT STAR“ D.O.O. iz Bara obratilo se ovom ministarstvu – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju i rekonstrukciju Centralnog Hotela 5\* sa objektom Spa centra i postojećih vila, projektovanih na lokaciji koja se nalazi u okviru Turističkog naselja (T2) "Ineks Zlatna obala", koje čine urbanističke parcele br. UP 16a i 16b, odnosno katastarske parcele broj: 2411 i 2413 K.O. Sutomore, u zahvatu Državne studije Lokacije „SUTOMORE“, u Baru („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi broj 76/10).

Dopunom zahtjeva, br. 1591/21 od 26.10.2021. godine, „ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, kao privredno društvo koje je izradilo tehničku dokumentaciju, obavijestilo je ovo ministarstvo u smislu člana 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata da je došlo do izmjene idejnog rješenja u vidu dodatka lamele i uvođenja podrumске etaže i elemenata zaštite koja je uslovljena potrebom obezbjeđenja klizišta i temeljenja objekta usled nepovoljnih uslova terena, a koje je utvrđeno geomehničkim elaboratom.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-014/20-107 od 25.03.2020.godine, izdati od strane Opštine Bar - Sekretarijat za uređenje prostora; List nepokretnosti 1724 K.O. Sutomore – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i dopunjeno Idejno rješenje izgradnje i rekonstrukcije Centralnog Hotela 5\* sa objektom Spa centra i sa vilama, projektovanih od strane „Ing Invest“ D.O.O. Danilovgrad.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog privrednog društva, ovo Ministarstvo – Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio zahtjev za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju i rekonstrukciju Centralnog Hotela 5\* sa objektom Spa centra – prva faza i postojećih vila – druga faza, projektovanih na lokaciji koja se nalazi u okviru Turističkog naselja (T2) "Ineks zlatna obala", koje čine urbanističke parcele br. UP 16a i 16b, odnosno katastarske parcele broj 2411 i 2413 K.O. Sutomore, u zahvatu Državne studije Lokacije „SUTOMORE“, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi broj 76/10), i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 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 3000m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u planski dokument - Državna studija lokacije „SUTOMORE“, u Baru („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi broj“, opštinski propisi broj 76/10) - grafički i tekstualni dio, planirano je i propisano sledeće:

Naime, grafičkim i tekstualnim dijelom Plana, Poglavlje 1.2. utvrđena je „Prostorna organizacija i namjena površina“, kojim je na predmetnoj lokaciji planirano Turističko naselje (T2) "Ineks zlatna obala" – kojim se planira: „dogradnja novih i rekonstrukcija postojećih sadržaja u cilju podizanja kategorije na 4\* ili više; za željenu kategoriju hotela 4 odnosno 5 zvjezdica u budućnosti treba razmotriti i realizaciju novih/zamjenskih objekata koji će imati znatno veći broj sadržaja; time će ovaj atraktivni prostor hotelske turističke ponude, hotel visoke kategorije s vilama/depandansima, oplemeniti cjelokupnu turističku ponudu; oblikovanje i visina objekata: zadržavaju se građevine hotela i depandansi u postojećim gabaritima i visinama od P do P+2; uz hotelski kompleks planirano je privezište na šipovima za koje je potrebno pribaviti posebne uslove zaštite prirode i ispitati maritimne uslove; pristanište je planirano s ciljem povećanja kvaliteta usluga i kategorije hotelskog kompleksa“.

U Poglavlju 2. „Uslovi za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora, tačkom 2.1. propisani su Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata, kao i tačkom 2.1.7.

Urbanističko-tehnički uslovi za objekate turističke namjene (T1 i T2), kojim je propisano sledeće: „Turističko naselje (T2) "Ineks zlatna obala" za koje je planirana rekonstrukcija i dopuna sadržaja radi podizanja nivoa turističkih usluga na barem 4 zvezdice. Prema posebnom propisu objekat za pružanje usluge smještaja – turističko naselje ima najmanje 30% kapaciteta u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50% a za depadanse i „vile“ najviše 50%. Maksimalna spratnost objekata namjene (T2) – turističko naselje, iskazana je u grafičkom prilogu br. 09b. Plan mjera za sprovođenje. Maksimalna spratnost kreće se od P do P+1 (dvije etaže) za vile i depandanse, izuzetno (Po+) P+2 (tri etaže) za centralni hotelski blok. Odstupanje od opštih uslova, za parcele sa ovom namjenom, je u tome što je ravan krov, kao naslijeđeno oblikovanje, obavezan. Maksimalni koeficijent zauzetosti parcele iznosi 40% a maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,5. Ovi uslovi odnose se i na planiranu adaptaciju/rekonstrukciju i na nove objekte, hotele i/vile. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, s tim da ukopani podrumi u kojima su garaže ne ulaze u obračun BGRP. U grafičkom prilogu br. 08b. Plan parcelacije, nivelacije i regulacije, definisane su građevinske linije za objekt hotelskog kompleksa visoke kategorije. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i oblikovanje gabarita novih, zamjenskih objekata u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Hotelski kompleks, turističko naselje mora imati zatvoreni sistem odvoda i minimalno 40% zelenih površina (parkovsko, zaštitno, rekreativno i sl.). Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali zauzetost parcele ne može biti veća od 60% njene površine. U sklopu turističkog naselja, na urbanističkim parcelama UP 16a (kat. parcela 2411) i UP 16b (kat. parcela 2413) KO Sutomore smještena je grupacija vila. Sve usluge vezane za dodatne potrebe vila obavlja centralni hotel turističkog naselja. Vile predstavljaju luksuzne turističke objekte s jednim "ključem", koje služe za odmor sa vrhunskim komforom, uglavnom jedne porodice. Pored "stambenog" dijela, svaka vila uz zaseban ulaz mora biti opremljena i sa terasom sa pogledom na more i bazenom. U zavisnosti od potreba, vile mogu imati i prostorije za posluđu. Izuzetno, vila može biti i rezidencijalna, a tada se primjenjuju veći, specifični parametri. Izgradnju vila uz saobraćajnicu definišu građevinske linije. Gabariti objekata u grafičkim priložima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu pri projektovanju. Objekti hotela s vilama mogu se izvoditi fazno, ali tako da svaka faza predstavlja zaokruženu funkcionalno-tehnološku cjelinu. Obavezna je izrada Idejnog projekta za cijeli kompleks T2“.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja i na osnovu uvida u tehnički opis i izjavu projektanta sa tabelarnim planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima, ovo ministarstvo - Direktorat Glavnog Državnog arhitekta je utvrdilo da dostavljenim idejnim rješenjem arhitektonskog projekta projektovanog od strane „Ing Invest“ D.O.O. Danilovgrad, su ispoštovane prednje navedene Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, iz Državne studije Lokacije „SUTOMORE“, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi broj 76/10), sa urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP= 17.620,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,20 (planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,49 (planom propisan 0,50), spratnost objekata: 2Po+P+1 do P+2 (planom propisana od Po+P+2), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uvidom u Izjavu „ ING INVEST „ D.O.O.Danilovgrad sa dopunom br. 1591/21 od 26.10.2021.godine, kao privredno društvo koje je izradilo tehničku dokumentaciju, obavijestilo je ovo ministarstvo u smislu člana 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata da je došlo do izmjene idejnog rješenja u vidu dodatka lamele i uvođenja podrumске etaže i elemenata zaštite koja je uslovljena potrebom obezbjeđenja klizišta i temeljenja objekata usled nepovoljnih uslova terena, a koje je utvrđeno geomehaničkim elaboratom. Utvrđeno je da lokacija predstavlja turističko naselje „ Inex Zlatna obala „ koje

su sačinjavale turističke vile, hotelski objekat i objekat recepcije sa tehničkim blokom. Postojeći objekat je u međuvremenu srušen i predmetnim projektom je planirana izgradnja novog centralnog objekta-hotela sa pratećim sadržajem koji upotpunjuje sadržaje turističkog naselja. Izgradnja objekta se vrši u dvije faze. Prva faza predstavlja izgradnju Centralnog objekta hotela, objekta Spa centra, kao i adaptaciju postojeće recepcije i tehničkog bloka koji postaje garažni prostor. Druga faza predstavlja adaptaciju postojećih vila gdje se unutrašnjom reorganizacijom vrši projektovanje smještajnih jedinica ranga 5\* unutar pomenutih objekata.

Za saobraćajno priključenje na postojeći magistralni put, koriste se postojeći saobraćajni priključci i intern saobraćajnice. Dostavljen je tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara, iz člana 87. stav 4. tač.1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Uvidom u list nepokretnosti broj:1724 od 12.11.2021.godine, izdatog od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Sutomore, utvrđeno je da za predmetne katastarske parcele broj 2411 i 2413 K.O. Sutomore, imenovano privredno društvo "Otrant Star" D.O.O. Bar ima pravo svojine 1/1, čime je utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91 stav 1 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kako je članom 98.st. 1 i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da je u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta, to je kod činjenice da su imenovani dostavili prijavu građenja, br. 071/4-2185/2 od 01.09.2021.godine sa zapisnikom o inspekcijskom pregledu, br. 1071-2-br-341/2 od 15.10.2021.godine, stekli su se uslovi za davanje saglasnosti „OTRANT STAR“ D.O.O. iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju i rekonstrukciju Centralnog Hotela 5\* sa objektom Spa centra – prva faza i postojećih vila – druga faza, projektovanih na lokaciji koja se nalazi u okviru Turističkog naselja (T2) "Ineks zlatna obala", koje čine urbanističke parcele br. UP 16a i 16b, odnosno katastarske parcele broj 2411 i 2413 K.O. Sutomore, u zahvatu Državne studije Lokacije „SUTOMORE“, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi broj 76/10), projektovanih od strane „Ing Invest“ D.O.O. Danilovgrad, sa urbanističkim parametrima: površina BRGP= 17.620,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,20 (planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,49 (planom propisan 0,50), spratnost objekata: 2Po+P+1 do P+2 (planom propisana od Po+P+2), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom 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. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž. arh.

