



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: 05-1816/4
Podgorica, 08.04.2021. godine

„OTRANT STAR“ D.O.O. BAR

SUTOMORE
Zlatna obala bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



Obradili:

Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I

Siniša Minić, samostalni savjetnik I



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: 05-1816/4
Podgorica, 08.04.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1. 4. tač.1. i čl. 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i čl. 88 stav 2. istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i na osnovu člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), 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 i postojećih vila, projektovanih na lokaciji koja se nalazi u okviru Turističkog naselja (T2) "Ineks Zlatna obala" koju 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), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „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: bruto razvijena građevinska površina BRGP= 16.363,00 m², indeks zauzetosti 0,20 (planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,46 (planom propisan 0,50), spratnost objekata Po+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: 105-1816/1 od 30.10.2020. godine, „OTRANT STAR“ D.O.O. iz Bara obratilo se ovom ministarstvu – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, zahtjevom za davanje saglasnosti na 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).

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 KO 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 KO 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 3000m² 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, u grafički i u tekstualni dio 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 objekte 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 zvjezdice. 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 depadanse, 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/ili 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 poslugu. Izuzetno, vila može biti i rezidencijalna, a tada se primjenjuju veći, specifični parametri. Izgradnju vila uz saobraćajnicu definišu građevinske linije. Gabariti objekta 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), u smislu indeksa zauzetosti 0,20 (planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 0,46 (planom propisan 0,50), spratnosti objekata od Po+P+2 (planom propisana od Po+P+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i u smislu oblikovanja oblikovanja i materijalizacije.

Uvidom u list nepokretnosti broj 1724 - izvod od 28.02.2020. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Sutomore, utvrđeno je da za predmetne katastarske parcele broj 2411 i 2413 KO 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo - Direktorat Glavnog Državnog arhitekta je našao da su se stekli 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: bruto razvijena građevinska površina BRGP=16.363,00 m², indeks zauzetosti 0,20 (planom propisan 0,4), indeks izgrađenosti 0,46 (planom propisan 0,50), spratnosti objekata od Po+P+2 (planom propisana od Po+P+2), ispoštovan odnos prema građevinskoj.

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.

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



Obradio/la:

Nataša Pavičević, samostalni savjetnik I

Siniša Minić, samostalni savjetnik I