



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-939/3
Podgorica, 11.03.2024. godine

„RUŽA VJETROVA RESORT“ d.o.o. Bar

BAR

Veliki pijesak bb, Pečurice

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

SINIŠA MINIC, dipl.inž.arh



Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-939/3

Datum: 13.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „RUŽA VJETROVA RESORT“ d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Simple Solution ING“ DOO Podgorica, za rekonstrukciju i nadogradnju postojećeg objekta 5 – podfaza E, na lokaciji UP2, koju čini kat.parcela br.3222/1 KO Pečurice, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – Turistički kompleks Ponta“ – Ruža vjetrova (“Službeni list CG br.99/20), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „RUŽA VJETROVA RESORT“ d.o.o. Bar na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Simple Solution ING“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.03.2024. godine u 06:56:18 +01'00', za rekonstrukciju i nadogradnju postojećeg objekta 5 – podfaza E, na lokaciji UP2, koju čini kat.parcela br.3222/1 KO Pečurice, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – Turistički kompleks Ponta“ – Ruža vjetrova (“Službeni list CG br.99/20), Opština Bar - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) - za objekat 5 ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2.398,74m², površine prizemlja 542,53m² i spratnosti 6 nadzemnih etaža (S+P+4) koji se nalazi u okviru UP2 na kojoj je za sve objekte ostvarena ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža – 4.611,63 m², (planom zadato 7.360,00 m² nadzemnih etaža); površina prizemlja 1.665,59 m² (planom zadato 3.220,00m² površine prizemlja); indeksa zauzetosti 0.18 (planom zadato 0.35), indeksa izgrađenosti 0.5 (planom zadato 0.8) spratnost P-S+P+4 (planom zadato 6 nadzemnih etaža).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-939/1 od 23.01.2024. godine Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratilo se „RUŽA VJETROVA RESORT“ d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Simple Solution ING“ DOO Podgorica, za rekonstrukciju i nadogradnju postojećeg objekta 5 – podfaza E, na lokaciji UP2, koju čini kat.parcela

br.3222/1 KO Pečurice, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – Turistički kompleks Ponta“ – Ruža vjetrova (“Službeni list CG br.99/20), Opština Bar.

Aktom broj 05-332/24-939/2 od 05.03.2024. godine dostavljena je dopuna predmetnog idejnog rješenja.

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: smjericama 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 smjericama 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.

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 utvđuje 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 obaveznu 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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj 084-2187/11 izdate 24.02.2022. godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora - Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.1965 KO Pečurice prepis broj 102-919-348/2024 izdat dana 15.01.2024.od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, za kat.parcelu br.3222/1; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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 dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/24-939/2 od 05.03.2024. godine, projektovano od strane „Simple Solution ING“ DOO Podgorica,

ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.03.2024. godine u 06:56:18 +01'00', za rekonstrukciju i nadogradnju postojećeg objekta 5 – podfaza E, na lokaciji UP2, koju čini kat.parcela br.3222/1 KO Pečurice, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – Turistički kompleks Ponta“ – Ruža vjetrova (“Službeni list CG br.99/20), Opština Bar, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

Idejnim rješenjem projektovana je rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg centralnog objekta 5 – hotela ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2.398,74m², površine prizemlja 542,53m² i spratnosti 6 nadzemnih etaža (S+P+4) koji se nalazi u okviru UP2 na kojoj je za sve objekte ostvarena ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža – 4.611,63 m², (planom zadato 7.360,00 m² nadzemnih etaža); površina prizemlja 1.665,59 m² (planom zadato 3.220,00m² površine prizemlja); indeksa zauzetosti 0.18 (planom zadato 0.35), indeksa izgrađenosti 0.5 (planom zadato 0.8), spratnosti P do S+P+4 (planom zadato 6 nadzemnih etaža).

Uvidom u grafički dio tehničke dokumentacije konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa osnovnim urbanističkim parametrima.

U poglavlju 3.5.2. Urbanističko – tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekat Hotela, zone hotelskog kupališta i dijela Lungo mare (UP1 i UP2) tekstualnog dijela Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – Turistički kompleks Ponta“ – Ruža vjetrova (“Službeni list CG br.99/20), Opština Bar, propisano je da arhitektura mora biti u skladu sa tradicionalnom arhitekturom Mediterana, uz mogućnost njene moderne reinterpretacije i uklopljena u prirodni ambijent. Preporuka je korišćenje prirodnih materijala karakterističnih za ovo podneblje uz upotrebu savremenih tehnologija. Predlaže se formiranje zelenog krova u cilju postizanja efekta oplemenjivanja pejzaža, poboljšanja mikroklimе kao i pozitivnog estetskog uticaja. Postupak prostorne rekonstrukcije, lokacije postojećeg hotelskog kompleksa, podrazumijeva formiranje nove arhitektonske matrice poštovanjem elemenata arhitektonskog nasljeđa i ambijentalnih karakteristika, uz istovremenu primjenu moderne arhitektonike. Ovakvim konceptom je izuzetno važno postići skladan odnos između novog i postojećeg - savremenog pristupa i afirmisanja elemenata tradicionalne arhitekture. Prilikom izrade projektne dokumentacije, neophodno je na pravi način ostvariti međusobni odnos između osnovnih elemenata arhitektonskog izraza. Kod određivanja obaveznog funkcionalnog rješenja, postići ravnotežu između oblika, forme, materijala, boje, dinamike itd., a sve uz poštovanje karakteristika koje diktira predmetna lokacija. U postizanju ravnoteže ostvariti kombinaciju između "mirnih" i dinamičnih arhitektonskih elemenata u cilju stvaranja uravnotežene kompozicije. Oblikovanjem postići jednostavnost spoljašnjeg izgleda uz nedvosmisleno naglašavanje namjene i funkcije objekta. Promišljenim naglašavanjem arhitektonskih elemenata njihovom dimenzijom, bojom i materijalima adekvatnim mediteranskom podneblju, ostvariti vizuelni sklad.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovan objekat spratnosti S+P+4 (šest nadzemnih etaža), sastavljen od dvije, dilatacijom, spojene cjeline. Predviđeni materijali su kvalitetni i trajni, a posebna pažnja je posvećena estetici i energetskim karakteristikama. Kao završna spoljna obrada objekta korištena je demit fasada sa detaljima na fasadi od lokalnog kamena, teksture koja odgovara kamenu na postojećem objektu i koji je korišćen u okviru cijelog kompleksa. Krov je ravan i neprohodan, te je

njegova završna obrada, šljunak. Izuzetak predstavlja postojeći ravni krov konobe, koji postaje prohodni i u funkciji je formiranja terase café bara. Kombinacija pomenutih materijala sa formom objekta za krajnji rezultat ima vizuelnu povezanost sa okolinom. Stakla na svim otvorima su neutralne boje, a planirana je upotreba aluminijumske bravarije, u wenge boji koja je usklađena sa materijalizacijom na postojećim objektima u okviru kompleksa. Shodno navedenom, projektovani objekat je u smislu oblikovanja i materijalizacije usklađen sa okolnim ambijentom.

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

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara.

Uvidom u List nepokretnosti br.1965 KO Pečurice prepis broj 102-919-348/2024 izdat dana 15.01.2024. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar, utvrđeno je da je kat.parcela br.3222/1 KO Pečurice, u svojini „Ruža vjetrova resort“ d.o.o., 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 „RUŽA VJETROVA RESORT“ d.o.o. Bar na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Simple Solution ING“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.03.2024. godine u 06:56:18 +01'00', za rekonstrukciju i nadogradnju postojećeg objekta 5 – podfaza E, na lokaciji UP2, koju čini kat.parcela br.3222/1 KO Pečurice, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – Turistički kompleks Ponta“ – Ruža vjetrova (”Službeni list CG br.99/20), Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

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.

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

