



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: 01-309/4  
Podgorica, 25.05.2021. godine

**“HTP TREND KORALI” AD SUTOMORE**

SUTOMORE  
Obala Iva Novakovića bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

**v.d. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Arh. Mirko Žižić, dipl. inž.**

Obradio/la:  
Nataša Pavićević, samostalna savjetnica 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: 01-309/4  
Podgorica, 25.05.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „HTP Trend Korali“ AD Sutomore za davanje saglasnosti na idejno rješenje fazne realizacije izgradnje novih objekata i sadržaja hotelskog kompleksa, bruto razvijene građevinske površine BRGP=32.008,93 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „Zetogradnja“ d.o.o. iz Podgorice na katastarskim parcelama 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2 i 2119 K.O. Sutomore u zoni „A“ na dijelu urbanističke parcele UP 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 16/11), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „HTP Trend Korali“ AD Sutomore na idejno rješenje fazne realizacije izgradnje novih objekata i sadržaja hotelskog kompleksa, bruto razvijene građevinske površine BRGP=32.008,93 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „Zetogradnja“ d.o.o. iz Podgorice na katastarskim parcelama 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2 i 2119 K.O. Sutomore u zoni „A“ na dijelu urbanističke parcele UP 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 16/11), Opština Bar, sa urbanističkim parametrima - indeks zauzetosti 0,29, indeks izgrađenosti 1,25, spratnost objekata P+5, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-309/1 od 11.02.2021. godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva obratilo se „HTP Trend Korali“ AD Sutomore zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje fazne realizacije izgradnje novih objekata i sadržaja hotelskog kompleksa, bruto razvijene građevinske površine BRGP=32.008,93 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „Zetogradnja“ d.o.o. iz Podgorice na katastarskim parcelama 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2 i 2119 K.O. Sutomore u zoni „A“ na dijelu urbanističke parcele UP 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 16/11), Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-352/18-575 izdati 26.10.2018. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; List nepokretnosti 107 – prepis broj 102-919-6240/2021 izdat 06.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar; Izjavu projektanta sa

tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Idejno rješenje fazne realizacije izgradnje novih objekata i sadržaja hotelskog kompleksa.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo Ministarstvo – 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, 11/19, 82/20), 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 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta, za urbanističku parcelu UP 1, odnosno za katastarske parcele 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2 i 2119 K.O. Sutomore u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 16/11), Opština Bar, utvrđena je namjena turizam - T1 Hoteli. Na mjestu postojećeg turističkog kompleksa, kao i na susjednim lokacijama, planirana je rekonstrukcija postojećeg hotela „Korali“ i intenzivna izgradnja novih osnovnih turističkih smještajnih sadržaja izrazito komercijalnog karaktera i višeg standarda.

Urbanističko-tehnički uslovi za urbanističku parcelu UP 1, zona „A“, površine 25.997,58 m<sup>2</sup> sadrže sledeće urbanističke parametre: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 2,50, bruto građevinska površina BGP=64.240,60 m<sup>2</sup>, spratnost objekata P+6. Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja navodi se da prilikom projektantske razrade posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta. U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci...) i podzida. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje fazne realizacije izgradnje novih objekata i sadržaja hotelskog kompleksa, projektovano od strane „Zetogradnja“ d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=32.008,93 m<sup>2</sup> (planom dozvoljeno 64.240,60 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 1,25 (planom dozvoljeno 2,50), indeks zauzetosti 0,29 (planom dozvoljeno 0,40), spratnost objekata P+5 (planom dozvoljeno P+6), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 16/11), Opština Bar.

Uvidom u List nepokretnosti 107 – prepis broj 102-919-6240/2021 izdat 06.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2 i 2119 K.O. Sutomore u svojini „HTP Trend Korali“ AD Sutomore, čime je utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91 stav 1 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Konstatovano je da je u tehničkoj dokumentaciji dostavljena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari ovo Ministarstvo - Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje fazne realizacije izgradnje novih objekata i sadržaja hotelskog kompleksa, projektovanog od strane „Zetogradnja“ d.o.o. iz Podgorice na katastarskim parcelama 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2 i 2119 K.O. Sutomore, na dijelu urbanističke parcele UP 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 16/11), Opština Bar, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu), prema čemu i odlučeno 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Arh. Mirko Žižić, dipl. inž.

Obradio/la:  
Nataša Pavićević, samostalna savjetnica I

