



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: 09-332/22-5807/3  
Podgorica, 20.09.2022. godine

## “RUŽA VJETROVA” DOO

BAR  
Veliki pijesak bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Zižić 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: 09-332/22-5807/3  
Podgorica, 20.09.2022. 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, 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 „Ruža vjetrova“ d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apart hotela 4\* na UP 448, koju čini kat.parcela br. 3224/59 KO Pečurice, Zona A, podzona A2, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 16/11), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „Ruža vjetrova“ d.o.o. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apart hotela 4\* na UP 448, koju čini kat.parcela br. 3224/59 KO Pečurice, Zona A, podzona A2, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 16/11), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=1.484,68 m<sup>2</sup> (planom dato 1.487,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,39 (planom dato 0,80), indeks izgrađenosti 1,80 (planom dato 1,80), spratnost objekata 2S+P+3 (planom dato 6 nadzemnih etaža), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-5807/1 od 02.08.2022. godine Glavnom državnim arhitekti obratilo se „Ruža vjetrova“ d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apart hotela 4\* na UP 448, koju čini kat.parcela br. 3224/59 KO Pečurice, Zona A, podzona A2, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 16/11), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=1.484,68 m<sup>2</sup> (planom dato 1.487,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,39 (planom dato 0,80), indeks izgrađenosti 1,80 (planom dato 1,80), spratnost objekata 2S+P+3 (planom dato 6 nadzemnih etaža), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim



kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-014/21-474/4 izdate 13.09.2021.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; List nepokretnosti br.2560 KO Pečurice- prepis broj 102-919-8773/2022 od 20.04.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Bar za kat.parcelu br. 3224/59 KO Pečurice; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu br.556-7-770/2021 od 21.06.2022.godine i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta 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, 82/20 i 86/22), 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 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 Detaljni urbanistički plan „Veliki Pijesak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 45/19), Opština Bar, na UP448, zona A, blok 5, na kat. parceli br. 3224/59 K.O. Pečurice, planirana je mješovita namjena.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=1.487,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,80, indeks izgrađenosti 1,80, spratnost objekata 6 nadzemnih etaža.

Mješovite namjene su površine namjenjene za izgradnju objekata za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi stambeni objekti; objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa, servisi, komunalne i saobraćajne djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. Površina



za mješovite namjene je preovladajuća. Pored ove površine, predlažu se i površine saobraćajne infrastrukture, površine za pejzažno uređenje javne namjene, površine za vjerske objekte i površine površinskih voda, tj. potoka i njegove regulacije. U površinama mješovite namjene mogu se graditi i hoteli svih vrsta, hosteli, garni hoteli, apart hoteli, odmarališta. Kompatibilno mogu se graditi prateći objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije; luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta, kao i objekti i institucije koji, u skladu sa posebnim propisom, odgovaraju karakteristikama područja. Za terene nagiba preko 20 % broj suterenskih etaža nije ograničen u mjeri u kojoj to geomehanička svojstva terena dozvoljavaju, koja, obzirom na specifičnost terena i lokacija koji su većinom u denivelaciji prema moru, omogućava postizanje veće spratnosti na način ukopavanja u teren. Ovo posebno odnosi za zone koje su kontaktna zona Morskogdobra. Predložena spratnost za ove objekte u odnosu na kotu ulaza bila bi 6 nadzemnih etaža. Izgradnja turističkih i ugostiteljskih objekata – hotela je predviđena na slobodnim parcelama. Takođe, preporučljivo je i objedinjavanje manjih urbanističkih parcela, isključivo u svrhu izgradnje hotela. Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz Pravilnika o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.). Prilikom izgradnje objekata hotela, rukovoditi se maksimalnim korišćenjem denivelacije terena koje su u zahvatu DUP-a velike, pa na taj način predvidjeti veći broj suterenskih etaža i to posebno za prostore u svrhu osnovne namjene objekata, tehničke sadržaje, servisne sadržaje, prateće sadržaje i smještajne kapacitete u funkciji osnovne namjene, garaže i sl.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno je poštovanje suštinskih principa arhitekture podneblja mediterana koji se ogledaju, između ostalog, u sljedećem: jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima, upotrebi primjerenih materijala i vegetacije u skladu sa podnebljem Mediterana. Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor. U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritrijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor. Novi objekti treba da budu građeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Izgradnju turističkih objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena (osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena). Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Radi očuvanja ambijenta, na dijelu terena u nagibu, preporučuje se izgradnja podzida ne viših od 1,5 m. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente primorske arhitekture partera, a preporučuje se da budu rađeni u kamenu. Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža. Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupneslike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje apart hotela sa 4\*, projektovano od strane „ING INVEST“ d.o.o. Danilovgrad, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=1.484,68 m<sup>2</sup> (planom dato 1.487,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,39



(planom dato 0,80), indeks izgrađenosti 1,80 (planom dato 1,80), spratnost objekata 2S+P+3 (planom dato 6 nadzemnih etaža).

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama, kao i Elaborat parcelacije ovjeren od strane nadležnog organa.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja izgradnje apart hotela 4\* u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Veliki pijesak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 45/19), Opština Bar.

Uvidom List nepokretnosti br. 2560 –prepis br. 102-919-8773/2022 od 20.04.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Bar, utvrđeno je da je kat.parcela br. 3224/59 KO Pečurice u svojini “Ruža vjetrova” doo Bar 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” doo Bar, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane ING INVEST“ d.o.o. Danilovgrad, za izgradnju apart hotela 4\* na UP 448, koju čini kat.parcela br. 3224/59 KO Pečurice, Zona A, podzona A2, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 16/11), Opština Bar, 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**  
**MIRKO ŽIŽIĆ**

