

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj:09-7377/2  
Podgorica, 29.09.2022.godine

„ MADAMS PALACE „ D.O.O.

Dobre Vode  
BAR

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradio:  
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

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



Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj:09-7377/2  
Podgorica, 29.09.2022.godine

Ministastvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87.st.1 i 4 tač.1-6 i st.6 i člana 88.st.2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( „ Službeni list Crne Gore „ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), s pozivom na čl. 18 i 98.st.5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, rješavajući po zahtjevu „ MADAMS PALACE „ D.O.O.iz Bara, za izmjenu rješenja, br. 09-1248/2 od 06.08.2021.godine za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – Hotel 5\* ( objekat A i objekat B) – mješoviti model poslovanja sa faznom izgradnjom, BRGP 12.828,22 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „ INTESA GROUP „ D.O.O.iz Bara, na dijelu urbanističke parcele br. UP 4 ( objekat „ A „ ), koju čine katastarske parcele, br. 2885/3, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/5, 2886/8, 2887/1 sve K.O.Dobra Voda i na dijelu urbanističke parcele br. UP 7 ( objekat „ B „), koju čine kat. parcele, br. 2897/8, 2896/1, 2897/7, 2897/1, 2897/3, 2896/3, 2897/9, 2897/5, 2897/6, 2897/10 i 2897/11 sve K.O.Dobra Voda, u zoni „ B „, podzona B2, Blok 9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Veliki Pijesak „ Opština Bar ( „ Službeni list Crne Gore - opštinski propisi, br. 15/20), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, br. 09-1248 od 06.08.2021.godine i „ MADAMS PALACE „ D.O.O.iz Bara, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – Hotel 5\* ( objekat A i objekat B) – mješoviti model poslovanja sa faznom izgradnjom, BRGP 12.828,22 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „ INTESA GROUP „ D.O.O.iz Bara, na dijelu urbanističke parcele br. UP 4 ( objekat „ A „), koju čine katastarske parcele, br. 2885/3, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/5, 2886/8, 2887/1 sve K.O.Dobra Voda i na dijelu urbanističke parcele br. UP 7 ( objekat „ B „), koju čine kat. parcele, br. 2897/8, 2896/1, 2897/7, 2897/1, 2897/3, 2896/3, 2897/9, 2897/5, 2897/6, 2897/10 i 2897/11 sve K.O.Dobra Voda, u zoni „ B „, podzona B2, Blok 9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Veliki Pijesak „ Opština Bar ( „ Službeni list Crne Gore - opštinski propisi, br. 15/20), Opština Bar, koje je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: Indeks zauzetosti za dio UP 4 -0,65 – Planom propisani od 05-08, indeks zauzetosti za dio UP7 -0,43, Planom propisan od 0,5-0,8, indeks izgrađenosti za dio UP4-5,19, Planom propisani 1,8-5,5, indeks izgrađenosti za dio UP 7 -3,8-Planom propisan od 1,8 – 3,8,

spratnost objekta na urbanističkoj parceli br. UP4: S5+S4+S3+S2+S1+P+2 – Planom propisana : Po+5S+P+5, spratnost objekta na urbanističkoj parceli broj UP7 : Po+S4+S3+S2+S1+S2+P+5 – Planom propisana : Po+5S+P+5 i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. 09-73777/1 od 28.09.2022.godine, „ MADAMS PALACE „ D.O.O.iz Bara, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za izmjenu rješenja, br. 09-1248 od 06.08.2021.godine, s pozivom na član 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. U obrazloženju predmetnog zahtjeva, istaknuto je, između ostalog da je došlo do izmjene u objektu „ B „ u dijelu podrumске etaže Po-2, što znači da se kod objekta „ B“ povećava spratnost – postojeća spratnost: Po+S-4, S-3, S-2, S-1 +P+5, a dopunjenim idejnim rješenjem planirana spratnost objekta „ B „ je : Po-2+Po-1+S-4, S-3,S-2, S-1+P+5, koja ne utiče na postojeću oblikovnost etaža iznad terena kao ni na koeficijent izgrađenosti i zauzetosti jer je u pitanju izgradnja podrumskih etaža koje služe za obezbjeđenje parking prostora.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, dostavili sledeću dokumentaciju:

Rješenje, br. 09-1248/2 od 06.08.2021.godine, izdato od strane Glavnog Državnog arhitekta, koje je predmet izmjene; Tehnički opis uz Idejno rješenje sa Izjavom projektanta u kome je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara; Izmijenjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi i Prijavu za izmjenu revidovanog glavnog projekta uslijed drugih okolnosti, podnijeta nadležnom inspekcijском organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje ovog ministarstva, br. 107/4-2110/2 od 01.03.2022.godine.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87.stav 4.tač.1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( „ Službeni list Crne Gore „ br. 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 osnovnih urbanističkih parametara ( 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 objekta iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 ovog 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, Hoteli, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u izmijenjeno Idejno rješenje – izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara i tehnički opis, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je izmijenjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta Hotel 5\* ( objekat A i objekat B) – mješoviti model poslovanja sa faznom izgradnjom, BRGP 12.828,22 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „ INTESA GROUP „ D.O.O.iz Bara, na dijelu urbanističke parcele br. UP 4 ( objekat „ A „ ), koju čine katastarske parcele, br. 2885/3, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/5, 2886/8, 2887/1 sve K.O.Dobra Voda i na dijelu urbanističke parcele br. UP 7 ( objekat „ B „), koju čine kat. parcele, br. 2897/8, 2896/1, 2897/7, 2897/1, 2897/3, 2896/3, 2897/9, 2897/5, 2897/6, 2897/10 i 2897/11 sve K.O.Dobra Voda, u zoni „ B „, podzona B2, Blok 9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Veliki Pijesak „ Opština Bar ( „ Službeni list Crne Gore - opštinski propisi, br. 15/20), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara. Indeks zauzetosti za dio UP 4 -0,65 – Planom propisani od 05-08, indeks zauzetosti za dio UP7 -0,43, Planom propisan od 0,5-0,8, indeks izgrađenosti za dio UP4-5,19, Planom propisani 1,8-5,5, indeks izgrađenosti za dio UP 7 -3,8-Planom propisan od 1,8 – 3,8, spratnost objekta na urbanističkoj parceli br. UP4: S5+S4+S3+S2+S1+P+2 – Planom propisana : Po+5S+P+5, spratnost objekta na urbanističkoj parceli broj UP7 : Po+S4+S3+S2+S1+S2+P+5 – Planom propisana : Po+5S+P+5 i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „ Veliki Pijesak „ Opština Bar, propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata mješovite namjene u smislu osnovnih urbanističkih parametara i oblikovanje prostora i materijalizacije:

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.

Hoteli: Prostor zahvata Detaljnog urbanističkog plana koji je u skladu sa smjernicama planova višeg reda prepoznat je kao prostor za „ mješovitu namjenu „ i koji je u velikoj mjeri izgrađen, konceptualno preporučiti za intervencije koje omogućavaju izgradnju objekata tj. Hotela visoke kategorije 4, 5 zvjezdica. Objekti hotela visoke kategorije, treba da budu sa maksimalnim indeksima zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti, da bi se

omogućilo adekvatan broj smještajnih jedinica i svih ostalih funkcionalnih pratećih sadržaja za kategoriju 4 i 5 \* kako po broju tako i po kapacitetu.

Krovove raditi kose ili ravne ili ozelenjene kod etaža povučениh po terenu. Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika.

Na grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija „ grafički su prikazane granice urbanističkih parcela, građevinske linije, regulacione linije i površine urbanističkih parcela. Spratnost objekta, kao i ostali urbanistički parametri, dati su u tekstualnom dijelu plana i tabelarnim priložima.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osnovu saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1.00 m do susjedne parcele.

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno je poštovanje suštinskih principa arhitekture podneblja mediterana koji se ogledaju, između ostalog, u sljedećem: jednostavnosti proporcija i forme; prilagođenosti forme objekata objekata topografiji terena; prilagođenosti klimatskim uslovima; upotrebi primjerenih materijala i vegetacije u skladu sa podnebljem Mediterana.

Urbanističke parcele na kojima se mogu graditi objekti hotela moraju da imaju formu, oblik i površinu koja isto dozvoljava: Najmanja dozvoljena površina urbanističke parcele je 1000m<sup>2</sup>. Maksimalni indeks zauzetosti 0,5-0,8; Maksimalna spratnost je 6 nadzemnih etaža; Ukoliko ispitivanje geomehaničkih karakteristika terena pokaže da se može na tom prostoru graditi a imajući u vidu veliki nagib terena cijelog obuhvata plana od preko 20% obzirom na specifičnost terena i lokacija koji su većinom u denivelaciji prema moru, omogućava se postizanje veće spratnosti na način ukopavanja u teren. Ovo posebno, odnosi se za zone koje su kontaktna zona Morskog dobra. U tom slučaju može se odobriti i veći broj suterenskih etaža, a max 5. Namjena suterenskih etaža je za prostore u svrhu osnovne namjene objekata: tehničke sadržaje, servisne sadržaje, prateće sadržaje, smještajne kapacitete u funkciji osnovne namjene, garaže, zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije. Ukoliko je namjena suterenskih etaža za tehničke sadržaje, servisne sadržaje, prateće sadržaje, garaže, zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije, te površine ne ulaze u obračun BGP objekta. Ukoliko se u suterenu predviđaju smještajni kapaciteti, restoran, kafe bar i sl. površine ulaze u BGP objekta. Građevinska linija za hotelske objekte kategorije 4 i 5 \* koji su u kontaktnoj zoni Morskog dobra, može da bude i manja

od 2,5 m, uz prethodnu saglasnost vlasnika kontaktne parcele. Zadati parametri su maksimalni, iz razloga, što je opredeljenje države da se u cilju unapređenje turističke ponude, grade hoteli visoke kategorije.

Arhitektonsko oblikovanje objekta i materijalizacija:

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti, planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opterećivati prostor. U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kriterijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumjeva obezbjeđivanje 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. 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, doprinjeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanje homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Uvidom u Izjavu odgovornog inženjera – projektanta „INTESA GROUP“, D.O.O. Bijelo Polje, utvrđeno je da je dat tehnički opis uz idejno rješenje sa Izjavom projektanta u kome je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara sa zaključkom da je idejno rješenje urađeno na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, br. 07-014/20-674/3 od 01.06.2021.godine. Takođe je utvrđeno u Napomeni, da je saobraćajni prilaz objektu B projektovan preko pristupnog puta na koji se priključuje direktno preko parcela koje su u vlasništvu investitora i to preko kat. parcela, br. 2897/12 i 2897/6 sve K.O. Dobra Voda.

Uvidom u Listove nepokretnosti 1521-prepis, 1744-prepis, 1056-prepis, 1674-prepis, 335-prepis, 104-prepis, 136-prepis, 2051-prepis, 63-prepis, 1280-prepis, 2034-prepis, 1368-prepis, 2126-prepis, izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, za kat.parcele, br. 2885/3, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/5, 2886/8, 2887/1, 2897/8, 2896/1, 2897/7, 2897/1, 2897/3, 2896/3, 2897/9, 2897/5, 2897/6, 2897/10 i 2897/11 sve K.O. Dobra Voda, izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Bar, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za Ramčilović Mirsada sa unijetom zabilježbom u koloni „G“, navedenih listova Ugovora o zajedničkom

građenju, zaključen između D.O.O. „ MADAMS PALACE „ Bar i Mirsada Ramčilović, iz Bara, ovjeren od strane notara Senada Redžepagić, UZZ 1390/2018 od 08.08.2018.godine, čime je utvrđena legitimacija investitora, shodno čl.91.st.1. i 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojim je utvrđeno 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.

U Poglavlju VIII ovog Ugovora, data je saglasnost ugovorne stranke Mirsada Ramčilović iz Bara, da se građevinska dozvola na bazi ovog Ugovora, izda na ime D.O.O. „ MADAMS PALACE „ Bar, kao investitora koji gradi budući objekat na urbanističkim parcelama br. UP 4, UP 6 i UP 8 u Zoni „ B „, podzona B2,Blok 9 po Detaljnom urbanističkom planu „ Veliki Pijesak „ Opština Bar i da na svoje ime ishoduje sva rješenja i saglasnosti kod nadležnih državnih organa potrebna za gradnju.

U predmetnoj stvari su se stekli uslovi za primjenu člana 98.st.5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mjenjati samo pod uslovom da je izmjena urađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima-stav 1 čl. 98.Zakona.Stavom 2 istog člana Zakona utvrđeno je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1 ovog člana i radi ppoboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl.U slučaju iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da inspekcijskom organu podnese prijavu sa revidovanim glavnim projektom a stavom 5.člana 98. Zakona, propisano je da 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 na novo idejno rješenje.

Kod činjenice da je imenovano privredno društvo dostavilo nadležnom inspekcijskom organu Prijavu za izmjenu revidovanog glavnog projekta uslijed drugih okolnosti, podnijeta nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje ovog ministarstva, br. 107/4-2110/2 od 01.03.2022.godine, te da je do izmjene došlo s pozivom na član 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u objektu „ B „, u dijelu podrumске etaže Po-2, što znači da se kod objekta „ B“ povećava spratnost – postojeća spratnost: Po+S-4, S-3, S-2, S-1 +P+5, a dopunjenim idejnim rješenjem planirana spratnost objekta „ B „ je : Po-2+Po-1+S-4, S-3,S-2, S-1+P+5, koja ne utiče na postojeću oblikovnost etaža iznad terena kao ni na koeficijent izgrađenosti i zauzetosti jer je u pitanju izgradnja podrumskih etaža koje služe za obezbjeđenje parking prostora, to je shodno utvrđenom činjeničnom stanju i uz izjavu projektanta da su ispoštovani urbanističko-tehnički uslovi, br. 07-014/20-674/3 od 01.06.2021.godin a u Napomeni Tehničkog opisa utvrđeno da je saobraćajni prilaz objektu B projektovan preko pristupnog puta na koji se priključuje direktno preko parcela koje su u vlasništvu investitora i to preko kat. parcela, br. 2897/12 i 2897/6 sve K.O.Dobra Voda, stekli uslovi za primjenu citiranog člana 98.st. 5 Zakona o planiranju prostora i

izgradnji objekta i donijeta odluka za izmjenu prethodne saglasnosti date rješenjem ovog ministarstva, br. 09-1248 od 06.08.2021.godine.

Saglasno izloženom, donijeta je odluka kao u dispozitivu ovog rješenja.

Rješenje obradio:  
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

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



Handwritten signature in blue ink.