



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-5011/5
Podgorica, 31.07.2025. godine

Predrag Petrović

BAR
Jovana Jovanović Zmaja 8

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu –Urbanističko tehničke uslove br. 06-333/24-11176/7 od 17.10.2024.godine izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Glavni grad Podgorica, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Državna studija lokacije „Sektor 54, Ratac – Zeleni pojas“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 83/09), Opština Bar, na lokaciji koju čini UP 3, zona 6, koja je formirana od katastarskih parcela broj 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar, a shodno grafičkom prilogu broj 8 – Plan namjene površina kao i tabeli sa urbanističkim parametrima za UP3 u zoni 6, predmetna parcela je namjene hoteli – H i zaštitno zelenilo – Z. Pod tuističkom namjenom – hotel, prema posebnom propisu podrazumijeva se objekat za pružanje usluge smještaja sa recepcijom i holom hotela i javnim restoranom sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe, hotelski apartmani, apartmani smješteni u grupi različitih vrsta zgrada koji predstavljaju dopunu hotelske ponude. Pretežna namjena - 80% ukupne BGP je hotel visoke kategorije, dok ostalih 20% predstavljaju djelatnosti kompatibilne hotelskim. To su prije svega: uslužno-trgovački sadržaji, društveni, kulturni i zabavni sadržaji, građevine i površine za sport i rekreaciju kao i parkovske i druge uređene zelene površine. Nije dozvoljeno ograđivanje kompleksa, a zelenilo koristiti kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu. Namjena zelenilo uz turističke objekte je prateća namjena osnovnoj namjeni kakva je hotel. Ova namjena podrazumijeva zelene površine u izvornom obliku i kao takve ih treba očuvati. U okviru ove namjene moguće je, uređenje i formiranje parkovskih površina i zasada autohtonog zelenila, formiranje staza, platformi za sunčanje i boravak gostiju na otvorenom i sl. Obavezno je minimalno 80% površine urbanističkih parcela između građivog dijela i šetališta urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama, uz moguće uređenje rekreacionih sadržaja.

Prema poglavlju 2.1.5. predmetnog plana a koje se tiče opštih pravila za uređenje prostora građevinska linija i udaljenost od susjeda tj. minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 3m, izuzetno 1,5m za parcele sa manjom širinom fronta uz pismenu saglasnost susjeda. Što se tiče gabarita planiranog objekta on se definiše prema zadatim urbanističkim parametrima a površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja, dok zauzetost parcele ne može biti veća od 50% njene površine i mora biti u granicama za izgradnju. Nadalje, parkiranje je potrebno riješiti na vlastitoj parceli, odnosno u sklopu cjelovitog kompleksa hotela prema normativu: 100m² BGP/0.6m² PM. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, ostave i sl. – njegova površina ne ulazi u BGP. Za sve ostale namjene (wellness centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunava u BGP. Takođe, površine suterena i potkrovlja se u cjelini uračunavaju u bruto građevinsku površinu.

Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira Državna studija lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne Studije lokacije. Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja: puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina; transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu; izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30% njene površine; osnovna boja fasade je bijela; afirmacija prirodnih materijala; izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića. Krovovi mogu biti kosi - jednovodni, dvovodni, sa nagibima krovni ravni maksimalno do 25° -preporuka je 22°. Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovim i krovim baštama.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini urbanistička parcela UP3 koja je formirana od katastarskih parcela broj 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar KO Novi Bar, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 54, Ratac – Zeleni pojas" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 83/09), Opština Bar, planirana je izgradnja Hotela 5* sa pratećim sadržajima, spratnosti 2Po+Su+P+1. Objekat je planiran kao slobodnostojeći i pozicioniran je na parceli nepravilnog oblika, na središnjoj zoni lokacije. Kota terena na mjestu ulaza u objekat je 11mnnv, a ostatak terena je u blagom nagibu od magistralnog puta prema morskoj obali, sa denivelacijom u rasponu od 8-9 m. Sve eventualne visinske razlike riješene su kaskadama koje su ozelenjene. Teren je artikulisan travnatim i parternim uređenjem, uklopljen uz objekat. Kolski i pješački prilazi su jasno naznačeni, uz čiju putanju do objekta je formirano pejzažno uređen drvoređ sa autohtonim vistama visokog i srednjeg zelenila. Kretanje unutar parcele je isključivo pješačko, sem jedne zone silaska ka podzemnoj garaži i do prilaznog platoa ispred glavnog ulaza u hotel. Sve preostale slobodne površine na parceli namijenjene su uređenom ozelenjavanju i pješačkom kretanju. Staze koje se protežu kroz čitavu parcelu su utisnute u nezasrte travnate površine i uz prateće pejzažne elemente. Cijela zona travnatih površina je uređena i sa pratećim mobilijarom, rasvetom i zelenilom. Obodne ivice parcele su predviđene za sadnju visokog zimzelenog i tropskog rastinja (autohtone biljne vrste), uz pejzažno usklađeno nisko i žbunasto rastinje. Uvidom u grafički prilog situacije sa osnovom prizemlja (A.01.3) i osnovu suterena i podruma -1 (A.02.3), konstatuje se da je u parteru projektovana parking površina sa deset parking mjesta dok je u garaži obezbijeđeno devet parking mjesta, i taj prostor je planiran da funkcioniše kao *rent a car* garaža. Ukupna površina lokacije iznosi 2811m² i na istoj je obezbijeđena površina travnatih nezasrtih i travnatih uređenih površina od 1174m².

Planirani objekat je namijenjen komfornom luksuznom odmaralištu – Hotelu sa pet zvjezdica. Hotelu se pristupa sa sjeverne strane, gdje je formirana rampa za silazak na podrumsku etažu gdje je smještena zatvorena garaža i drugi krak rampe koji silazi na manji kružni tok za dovoz gostiju na recepciju, gdje je planiran i prostor za parkiranje u parteru. Objekat se sastoji od tri nadzemne etaže: suterena, prizemlje i prvi sprat kao i dvije podzemne. Funkcionalno je riješen da sadrži šest luksuznih apartmana, za smještaj šesnaest gostiju. Pored prostora za smještajne kapacitete, objekat sadrži i: pristupni lobi, *rent a car* garažu za posjetioce, savremenu teretanu, *wellness* i *spa* centar, restoran sa prostranom terasom koja izlazi na dvorište, i sa profesionalnom kuhinjom i vinskim podrumom, kao i prateće tehničke i ostale prostorije za nesmetano funkcionisanje hotela. Prizemlje je zamišljeno kao otvorena cjelina i sastavni dio ostatka dvorišta i pristupne strane zelenila. Funkcionalno je podijeljen na pristupnu zonu sa prostranim lobijem, tri luskuzna apartmana i natkriveni foaje sa velikim spiralnim stepeništem koje formira veliki galerijski procijep u samoj sredini. Dvorište je ekstenzija prizemlja i u potpunosti je povezano, preko velikih staklenih površina. Sam parter je

obrađen u kombinaciji kamenih ploča i travnatih površina koje su ozelenjene autohtonim biljnim vrstama.

Arhitektura objekta je takva da se po obliku i volumenima uklapa u postojeće okruženje i predstavlja primjer savremene arhitekture. Odlikuje se povezivanjem masa kroz nepravilne kompozicije, sa kombinovanjem ortogonalnih kubističkih formi, kao i korišćenje većih staklenih površina uz vođenje računa o zahtjevima energetske efikasnosti. Uprkos izuzetno kosom i jednoličnom terenu arhitektura objekta stvara razigranu formu objekta. U skladu sa reprezentativnim karakterom objekta, planirano je da završna obrada fasada bude u kombinaciji bojenog dekorativnog maltera i kamena. U obradi fasada, interpretirani su na što savremeniji način svi elementi karakteristični za ovaj ambijent. Na ovakav način se ostvaruje veza sa graditeljskim nasljeđem i povećava atraktivnost objekta. Objekat stvara ambijentalnu cjelinu sa cjelokupnim okruženjem, i trasira put arhitektonskog oblikovanja budućim susjednim objektima. Fasadni zidovi su projektovani u sistemu sendvič – zida i demit kontaktne fasade. Završna obloga fasade u zoni prizemlja je obloga sendvič zida zidana autohtonim lomljenim kamenom, dok su pergole i ostale etaže malterisane i bojene vodonepropusnom bijelom bojom RAL 9003 i sl. Krov iznad prizemlja je ravan i jednom svom dijelu neprohodan, završno zasrt Knauf Urbanscape ozelenjenim ekstenzivnim krovom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno rješenje za izgradnju Hotela 5* sa pratećim sadržajima, na lokaciji koju čini UP3 koja je formirana od katastarskih parcela broj br. 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 u 3456/1 KO Novi Bar, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 54, Ratac – Zeleni pojas" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 83/09), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža 1404,95 m² (planom propisano BRGP nadzemno 1405,50 m²), indeksa zauzetosti 0,23 (planom propisano 0,30), indeksa izgrađenosti 0,49 (planom propisano 0,50), spratnosti objekta 2Po+Su+P+1 (planom propisano S+P+1, sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Predragu Petroviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Oliver ing“ d.o.o. Podgorica, elektornski potpis projektanta 29.07.2025. godine, 10:00:17 + 02:00', za izgradnju hotela 5* sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama br. 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 u 3456/1 KO Novi Bar, UP 3, Zona 6, u zahvatu DSL „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas" ("Službeni list Crne Gore" - op. p. br. 83/09) 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

