

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
Broj: 09-9230/6  
Podgorica, 26.01.2023. godine

**„BONESA“ DOO**

**BAR**  
Petra Vojvodića br.21

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**



Dostavljeno:

-naslovu;  
-a/a.



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: 09-9230/6  
Podgorica, 26.01.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 BONESA d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima zbog prenamjene u hotel, projektovanog od strane „BASKETING“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.12.2022. godine u 10:34:19 +01'00", na UP 28 koja se sastoji od dijela k.p. 4991/1 KO Novi Bar, zona B, blok 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 32/16) Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** BONESA d.o.o. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BASKETING“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.12.2022. godine u 10:34:19 +01'00", za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima zbog prenamjene u hotel, koji se nalazi na UP 28 koja se sastoji od dijela k.p. 4991/1 KO Novi Bar, zona B, blok 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 32/16) Opština Bar, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 3.936,00m<sup>2</sup> (planom zadato 3.936,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); površine pod objektom 738,00m<sup>2</sup> (planom zadato 738,00m<sup>2</sup>); spratnost objekta - prizemlje sa galerijom + 4 (prizemlje sa galerijom + 4), 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 09-9230/1 od 17.11.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratila se BONESA d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BASKETING“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.11.2022. godine u 15:56:26 +01'00", za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima zbog prenamjene u hotel, koji se nalazi na UP 28 koja se sastoji od dijela k.p. 4991/1 KO Novi Bar, zona B, blok 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 32/16) Opština Bar, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 3.936,00m<sup>2</sup> (planom zadato 3.936,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); površine pod objektom 738,00m<sup>2</sup> (planom zadato 738,00m<sup>2</sup>); spratnost objekta - prizemlje sa galerijom + 4 (planom zadato prizemlje sa galerijom + 4), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Dana 21.11.2022.godine, Glavni državni arhitekta je aktom broj 09-9230/2 uputio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 24.11.2022.godine, što se potvrđuje na osnovu dostavnica u spisima predmeta. Predmetnim pozivom se podnosilac obaveštava da izvrši dopunu u smislu dostavljanja: Izjave projektanta u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji

objekata, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina (BRGP), spratnost odnosno visina objekta i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji – u originalu sa potpisom i pečatom, elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu i Urbanističko-tehničke uslove – sa potpisom i pečatom.

Podnosilac zahtjeva je dana 02.12.2022.godine dostavio dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „BASKETING“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.12.2022. godine u 10:34:19 +01'00", u svemu prema traženom predmetnom pozivu.

Na osnovu uvida u dopunu idejnog rješenja, Glavni državni arhitekta je konstatovao određene tehničke nedostatke, te je shodno tome, uputio novi Poziv za dopunu zaveden pod službenim brojem 09-9230/4, koji je uručen podnosiocu zahtjeva dana 30.12.2022.godine. Novim pozivom za dopunu, ukazano je na sledeće nedostatke:

- Kako se radi o rekonstrukciju objekta, potrebno je dostaviti elaborat etažne razrade svih etaža postojećeg objekta, odnosno cjelokupnog objekta, sa naznačenim bruto i neto površinama, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije.
- **Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.
- **Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.
- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, susjedni objekti), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.
- Na svim osnovama potrebno je prikazati unutrašnje kote prostorija i legendu materijala;
- Naziv objekta, sadržaje i dimenzije prostorija u okviru objekta potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18).

Podnosilac zahtjeva je dana 30.12.2022.godine dostavio traženu dopunu idejnog rješenja zavedenu pod službenim brojem ovog organa 09-9230/5.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-332/22-4225/10 izdate 01.07.2020. godine od strane Direkcije za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova, Ministarstvo, ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Elaborat originalnih terenskih podataka – etažna razrada za zgradu broj 3. na k.p. br. 4991/1 KO Novi Bar, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „EKVIDISTANCA“ d.o.o. Bar 28.12.2022. godine; List nepokretnosti br. 2275 KO Novi Bar, od 15.11.2022. godine za katastarsku parcelu broj 4991/1; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; 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, 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 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 objekata – član 215 Zakona.

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 32/16) Opština Bar, na UP28, koja se nalazi u Bloku 1, utvrđena je namjena – površine za centralne djelatnosti, koje su pretežno namijenjene smještaju centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. U Bloku 1 su formirane urbanističke parcele za izgrađene objekte i objekte u izgradnji (max. Spratnosti P+4) u cilju njihove rekonstrukcije ili intervencija u skladu sa uslovima plana. Za objekat na UP28 nisu planirane intervencije nadogradnje do maksimalnih parametara dozvoljenih za ostale objekte.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Istaci posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takođe obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnov svoje egzistencije. Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koji ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:

- obrada zelene površine partera ( prema programu i odredbama iznešenim u separatu hortikulture),
- obrada kolovoznih površina,
- utilitaristička obrada trotoara,
- posebna obrada pješačkog koridora (bojeni beton, fert-beton, keramičke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbani dizajn, oprema i dijela primjenjene umjetnosti.

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone. Pored ovog postupka koji podrazumijeva djelimičnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenta pri formiranju

novih kapaciteta neophodno je obezbijediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja stvaranja identiteta djelova kompleksa. U ovom postupku mogu se ustanoviti dvije vrste prostora prema učesnicima i njihovom oblikovanju. Prvi pretpostavljaju javne zelene površine, pješačke staze, pjacete, parkove, prostore oko javnih objekata i svi drugi prostori u domenu javnog života zone i drugi u prostorima koji gravitiraju radnim cjelinama.

Projektom uređenja terena predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, higijenske česme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

Dostavljenim idejnim rješenjem je na UP28, na dijelu k.p. br. 4991/1 KO Novi Bar, predviđena rekonstrukcija objekta koji je u Listu nepokretnosti označen kao Zgrada broj 3. u postojećim gabaritima. Predmetni objekat je izgrađen 1980. godine za potrebe Prekookeanske plovidbe Bar. Objekat je nekoliko puta mjenjao vlasnika i namjenu, a formiran je kao kompaktna cjelina, jednostavne forme u obliku kubusa na kome se jasno sagledava položaj glavnog ulaza. Konstrukcija objekta je čelična, dok je fasada dominantno rješena kao zastakljeni zid. Na glavnom ulazu postoji teška nadstrešnica koja u velikoj mjeri opterećuje objekat. U funkcionalnom smislu, objekat je ispunio standarde administrativnog objekta. Sam objekat je zadnjih 10ak godina napušten. Krov objekta i fasada su u izuzetno lošem stanju. Čelična konstrukcija objekta je odlično očuvana i u potpunosti može zadovoljiti novu namjenu objekta.

Novi vlasnik objekta je prepoznao potencijal objekta kao i potrebu za savremenim biznis hotelom koji nedostaje ponudi grada. Rekonstruisani objekat se svojim funkcionalnim rjesenjem, promišljenom materijalizacijom i vizuelnim identitetom uspješno uklapa u postojeći ambijent i u mnogome povećava kvalitet poslovnog bloka u kome se nalazi. Postojeći objekat je u potpunosti zadržao svoj oblik i formu. Ostao je istih gabarita i spratnosti. Glavna intervencija na objektu je zamjena fasadnog omotača zgrade koji sada prati funkcionalno rješenje objekta.

Unutar objekta planirane su intervencije:

- zamjena postojećih vertikalnih komunikacija,
- formiranje ekonomsko servisnog lifta i
- preprojektovanje postojećeg galerijskog prostora.

Osnovna namjera bila je ostvariti efikasan funkcionalan sklop za biznis hotel od 4\* u granicama postojećeg objekta i koji će pažljivo odabranim projektnim pristupom stvoriti objekat koji se uklapa u urbanu matricu grada. Ostvareno je ukupno 47 smještajnih jedinica, i to 35 dvokrevetnih soba, 5 soba za osobe sa invaliditetom, 6 apartmana i 1 biznis suit. Hotel je projektovan shodno dimenzionalnim i kvalitativnim standardima koji zahteva hotel kategorije 4\*.

Krov objekta je ravan i planiran je izlaz na krov zbog lakog pristupa termotehničkim instalacijama koje će biti smještene na krovu objekta. Zastakljene površine objekta su predviđene u fasadnoj stolariji od aluminijumskih profila u antracit boji sa termopan staklom i termoprekidom, stop sol, niskoemisionim staklima. Fasada je ventilisani sistem sa završnim slojem od fundermax Max Compact Exterior ploča. Fundermax ploče su u RAL 7016 Anthracite grey. Ventilisana fasada je izabrana zbog vrhunskih termičkih karakteristika, kvaliteta završne obloge, estetskog momenta i trajnosti celokupne fasadne konstrukcije.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BASKETING“ d.o.o. Bar, za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima zbog prenamjene u hotel, koji se nalazi na UP 28 koja se sastoji od dijela k.p. 4991/1 KO Novi Bar, zona B, blok 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 32/16) Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 3.936,00m<sup>2</sup> (planom zadato 3.936,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); površine pod objektom 738,00m<sup>2</sup> (planom zadato 738,00m<sup>2</sup>); spratnost objekta - prizemlje sa galerijom + 4 (planom zadato prizemlje sa galerijom + 4), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti, ovaj organ zaključuje da BONESA d.o.o. ima pravo svojine 1/1 na predmetnom objektu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti BONESA d.o.o. iz Bara, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „BASKETING“ d.o.o. Bar, za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima zbog prenamjene u hotel, koji se nalazi na UP 28 koja se sastoji od dijela k.p. 4991/1 KO Novi Bar, zona B, blok 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 32/16) 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.

**VD. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch**

