



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-1816/4
Подгорица, 10.06.2026. године

РУЖА ВЈЕТРОВА ДОО

БАР

Велики пијесак бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радунковић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-1816/4
Подгорица, 10.06.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца РУЖА ВЈЕТРОВА Доо Бар, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ECLAT“ д.о.о. Подгорица, за изградњу објекта конференцијске сале у оквиру хотелског ризорта, на локацији коју чине УП 1 и УП 2, коју чини кат.парцела бр.3222/1 КО Печурице, у захвату Детаљне студије локације „Дио Сектора 58- Туристички комплекс Понта“ („Службени лист Црне Горе“ бр. 99/20), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева РУЖА ВЈЕТРОВА Доо Бар, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ECLAT“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.06.2026. године у 09:42:32 +02'00, за изградњу објекта конференцијске сале у оквиру хотелског ризорта, на локацији коју чине УП 1 и УП 2, коју чини кат.парцела бр.3222/1 КО Печурице, у захвату Детаљне студије локације „Дио Сектора 58- Туристички комплекс Понта“ („Службени лист Црне Горе“ бр. 99/20), Општина Бар, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима максимални индекс заузетости 0.35; максимални индекс изграђености 0.8; максимална бруто грађевинска површина објеката 25,453.60м²; максимална спратност објеката С+П+2 до П+5 за урбанистичку парцелу УП1, П+2 до П+5 за урбанистичку парцелу УП2, другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Образложење

Актом број 05-332/26-1816/1 од 12.02.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратила се РУЖА ВЈЕТРОВА Доо Бар, захтејевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ECLAT“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.06.2026. године у 09:42:32 +02'00, за изградњу објекта конференцијске сале у оквиру хотелског ризорта, на локацији коју чине УП 1 и УП 2, коју чини кат.парцела бр.3222/1 КО Печурице, у захвату Детаљне студије локације „Дио Сектора 58- Туристички комплекс Понта“ („Службени лист Црне Горе“ бр. 99/20), Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и

туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број: 084-2187/11 издати дана 24.02.2022. године од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Смјерницама из плана Измјена и допуна Државне студије локације Дио Сектора 58-Туристички комплекс Понста"- Ружа Вјетрова (Службени лист Црне Горе - општински прописи број 099/20), Општина Бар, урбанистичке парцеле УП 1 и УП2, су предвиђене као површине за туризам (Т1). Површина урбанистичких парцела УП 1 и УП2 представља јединствену цјелину укључујући потпуно уређени дио уз обалу, за које је издата употребна дозвола и који је и важећим планом саставни дио урбанистичке парцеле. Усвојен је концепт са двије урбанистичке парцеле са намјеном туризам чије су границе одређене уз поштовање изграђене матрице и просторних карактеристика и на којима је могуће формирати Хотеле са карактеристикама Т1. Услов је да се у коначном рјешењу формира јединствени туристички комплекс који ће имати усклађен архитектонски израз са аспекта физичких структура, обликовања, материјализације, и неопходних садржаја. Урбанистички показатељи, прописани Планом, за урбанистичке парцеле УП1 и УП2: максимални индекс заузетости 0.35; максимални индекс изграђености 0.8; максимална бруто грађевинска површина објекта 25,453.60м²; максимална спратност објекта С+П+2 до П+5 за урбанистичку парцелу УП1, П+2 до П+5 за урбанистичку парцелу УП2. Површина локације односно урбанистичке парцеле УП 1 и УП 2, сходно урбанистичко техничким условима је 31,817.00 м².

Сходно смјерницама Плана, у оквиру зоне намјене површине урбанистичких парцела предвиђених као површине за туризам, планира се изградња објекта конференцијске сале у оквиру хотелског ризорта.

На предметној локацији предвиђена је изградња објекта коференцијске сале у оквиру хотелског ризорта. Пјешачки приступ локацији је омогућен са јужне стране објекта. Главни колски приступ локацији је на истичној страни на којој су изведени паркинзи. У оквиру зоне на којој су изведени објекти, локација је уређена, изведене су стазе и степеништа за приступ

свим објектима, формиране су терасе које прате природни терен. Планирана конференцијска сала је спратности П. Укупна површина локације, је 31,817.00м². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 0.29 (планом прописано максимално 0.35); заузетост парцеле 430.20м² (планом прописано максимално 11,135.95м², постојећи објекти 2.804,59м²); индекс изграђености 0.24 (планом прописано максимално 0.8); бруто грађевинска површина 466.80 м² (планом прописано максимално 25.453,60 м², постојећи објекти 5.855,51 м²); спратност П (планом прописано С+П+2 до П+5 за урбанистичку парцелу УП1, П+2 до П+5 за урбанистичку парцелу УП2). Укупно остварени број паркинг мјеста на локацији је 103.

Сходно смјерницама Плана, паркирање треба рјешавати у оквиру урбанистичке парцеле УП1 у складу са нормативом: за хотеле обезбиједити 10ПМ на 100м². Обезбијеђена су 103 паркинг мјеста (планом прописано 64 ПМ). Предвиђен је паркинг простор који се налази уз тениске терене на УП 1.

Спратност објекта је П. Објекат је пројектован као приземни волумен са локално формираном галеријом унутар укупне висине објекта. Укупна висина објекта до највише тачке косог крова износи +7,60 м у односу на коту приземља. Свијетла висина приземне етаже у улазној зони износи +4,44 м, док свијетла висина конференцијске сале износи +6,75 м. Унутар приземне етаже пројектована је дјелимична галерија, формирана као унутрашњи балкон према конференцијској сали, са визуелном комуникацијом према простору испод. Галеријски ниво је уклопљен унутар укупне висине објекта и не представља засебну етажу. Кров објекта је кос, са падом од 10% према тачкама одводње, при чему се у зони галерије кровна равна наставља у истом нивоу. За коту нивелете ±0.00м узета је апсолутна кота +17.10м.

Сходно смјерницама Плана, предвиђено је 17.822,50 м² зелених површина, што представља приближно 47% укупне површине обухвата. Пејзажно уређење заснива се на формирању континуираног травнатог покривача, допуњеног ниским растињем и медитеранским зимзеленим дрвећем (чемпреси, борови и сл.).

Увидом у предметну документацију утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу објекта конференцијске сале на локацији УП 1 и УП2, дио катастарске парцеле број 3222/1 КО Печурице, Детаљне студије локације „Дио Сектора 58- Туристички комплекс Понта“ - Ружа вјетрова (Службени лист Црне Горе - општински прописи број 099/20) Општина Бар, пројектовано од стране „ЕЦЛАТ“ ДОО, Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.06.2026. године у 09:42:32 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима максимални индекс заузетости 0.35; максимални индекс изграђености 0.8; максимална бруто грађевинска површина објекта 25,453.60м²; максимална спратност објекта С+П+2 до П+5 за урбанистичку парцелу УП1, П+2 до П+5 за урбанистичку парцелу УП2, другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Уз идејно рјешење достављена је изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима.

Сходно наведеном, констатује се да је пројектовани објекта усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева РУЖА ВЈЕТРОВА Доо Бар, на

допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ECLAT“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.06.2026. године у 09:42:32 +02'00, за изградњу објекта конференцијске сале у оквиру хотелског ризорта, на локацији коју чине УП 1 и УП 2, коју чини кат.парцела бр.3222/1 КО Печурице, у захвату Детаљне студије локације „Дио Сектора 58- Туристички комплекс Понта“ („Службени лист Црне Горе“ бр. 99/20), Општина Бар, у погледу обликовности и материјализације објеката, као и основних урбанистичких параметара (брutto развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешенја.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешенја може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

