



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Broj: 05-332/25-16129/6
Podgorica, 08.04.2026. godine

SUVAD HASANOVIĆ

BAR

Traboških junaka bb

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



Broj: 05-332/25-16129/6
Podgorica, 08.04.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Suvada Hasanovića, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje, projektovano od strane „NG Design“ Doo Bar, za izgradnju objekta turističkog stanovanja i izgradnju infrastrukturnih objekata (saobraćajni prilaz lokaciji sa priključkom na javnu saobraćajnicu i javnim parkiralištem) na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 2761/14, 2761/8, 2752, 2753, 2754, 2755/1, 2755/2 i 2755/3, sve KO Dobra voda, zona A1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marelisa“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br.32/09“), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Suvadu Hasanoviću, na dopunjeno idejno rješenje, projektovano od strane „NG Design“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 08.04.2026.godine u 09:04:01 +02'00', za izgradnju objekta turističkog stanovanja i izgradnju infrastrukturnih objekata (saobraćajni prilaz lokaciji sa priključkom na javnu saobraćajnicu i javnim parkiralištem) na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 2761/14, 2761/8, 2752, 2753, 2754, 2755/1, 2755/2 i 2755/3, sve KO Dobra voda, zona A1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marelisa“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br.32/09“), Opština Bar, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.28 (planom propisano maksimalno 0.40); zauzetost parcele 608.86m²; indeks izgrađenosti 1.32 (planom propisano maksimalno 1.50); bruto građevinska površina 2892.24m²; spratnost Po+S+P+3 (planom propisano maksimalno 4 nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-16129/1 od 18.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Suvad Hasanović, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „NG Design“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.12.2025.godine u 11:11:22 +01'00', za izgradnju objekta turističkog stanovanja i izgradnju infrastrukturnih objekata (saobraćajni prilaz lokaciji sa priključkom na javnu saobraćajnicu i javnim parkiralištem) na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 2761/14, 2761/8, 2752, 2753, 2754, 2755/1, 2755/2 i 2755/3, sve KO Dobra voda, zona A1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marelisa“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br.32/09“), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos

prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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 obaveznost 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 i 92/25), 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/24-526 izdati dana 22.07.2024.godine od strane Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz Detaljnog urbanističkog plana „Marelica“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, na predmetnoj lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj 2752, 2753, 2754, 2755/1, 2755/2 i 2755/3, sve KO Dobra Voda, urbanistička zona A1 predviđena je namjena turističkog stanovanja. Urbanistički pokazatelji propisani Planom, za ovu namjenu su: maksimalni indeks zauzetosti- 0.4; maksimalni indeks izgrađenosti- 1.5; maksimalna spratnost- 4 nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža. Pomenutim smjernicama, na katastarskim parcelama broj 2761/8 i 2761/14, sve KO Dobra Voda, urbanistička zona A1 predviđena je namjena za uređeno zelenilo odnosno zelenilo uz saobraćajnice.

Ukupan prostor u zahvatu DUP-a Marelica planom je izdijeljen na urbanističke zone i urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. U tekstualnom dijelu Plana navodi se da, u zoni A1 urbanističke parcele nijesu numerisane već nose naziv odnosno broj katastarskih parcela. Tako se lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta nalazi u okviru urbanističke zone A1 i čine je udružene katastarske parcele broj 2752, 2753, 2754, 2755/1, 2755/2 i 2755/3, sve KO Dobra Voda. Na lokaciji ovih katastarskih parcela, namjene turističko stanovanje, planirana je izgradnja predmetnog objekta turističkog stanovanja. Predmetni planski dokument na površinama namijenjenim za turističko stanovanje predviđa objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga- smještaja i ishrane odnosno motele, pansione, vile ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene odnosno odmarališta, hotele, kuće za odmor i slično. U cilju postizanja kvalitetnijih parametara, kao prateća namjena, na nivou DUP-a, pojavljuju se i turistički kompleksi i turistička naselja na urbanističkim parcelama većih površina. U okviru zona namijenjenih za turističko stanovanje, pored ove pretežne namjene moguće su i druge komplementarne namjene: uređeno odnosno urbano zelenilo, zaštitno zelenilo, sport i rekreacija, djelatnosti kompatibilne osnovnoj namjeni (trgovina, usluge, ugostiteljstvo, servisi), saobraćajne površine (kolske, pješačke, kolsko-pješačke, parkirišta), površine namijenjene infrastrukturnim objektima. Smjernice Plana daju mogućnost udruživanja manjih urbanističkih parcela. Idejnim rješenjem i urbanističko-tehničkim uslovima (broj 07-332/24-526 od 22.07.2024.g.), koji su sastavni dio idejnog rješenja, obuhvaćene

su i katastarske parcele broj 2761/8 i 2761/14, sve KO Dobra Voda, koje su takođe u vlasništvu investitora. Preko pomenutih katastarskih parcela planira se saobraćajni prilaz lokaciji sa priključkom na javnu saobraćajnicu- Jadransku magistralu (KP 3357/1, KO Dobra Voda). Takođe, dio ukupnog broja parking mjesta predviđen je u okviru ove zone. Uz idejno rješenje priloženo je pozitivno mišljenje Uprave za saobraćaj (broj 04-11564/2 od 17.10.2024.g.) na ovo saobraćajno rješenje. Zona u kojoj se nalaze pomenute katastarske parcele predviđena je za uređeno zelenilo odnosno zelenilo uz saobraćajnice. Ova zona zamišljena je kao zaštitni zeleni pojas između Jadranske magistrale i turističkog stanovanja. Na ovom pojasu nije dozvoljena gradnja objekata sem infrastrukturnih objekata. Uz idejno rješenje prilpžena je ažurna godetska podloga sa izjavom licencirane geodestke organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, površini lokacije i saobraćajnom pristupu.

Lokacija za građenje, na kojoj nema već izgrađenih odnosno postojećih objekata je relativno pravilnog oblika ali na izuzetno pokrenutom terenu. Lokacija se nalazi na dijelu obale između Jadranske magistrale i mora. Sa jugoistočne strane graniči se sa parcelom na kojoj su izgrađena 3 objekta spratnosti P+4 i parking prostor sa etažnom garažom uz magistralni put, sa sjeveroistočne strane sa Jadranskom magistralom, sa sjeverozapadne strane se graniči sa KP 2752 na kojoj su izgrađena dva objekta spratnosti P+2 i P+1, sa katastarskom parcelom br. 2749 na kojoj su izgrađena dva objekta spratnosti S+P i S+P+1, i sa neizgrađenom KP 2761/2, sa koje ima obezbjeđenu službenost prilaza, a sa jugozapadne strane sa stjenovitim morskom obalom.

Novoplanirani objekat je osmišljen kao jedinstvena funkcionalna i tehnička cjelina sa namjenom turističko stanovanje. Objekat je spratnosti Po+S+P+3 sa ukupno 28 stambenih jedinica. Dio objekta u kome se nalazi garaža i rezervoar za vodu je spratnosti Po+2S i dilatacijom je odvojen od objekta, tako da čini samostalnu funkcionalnu cjelinu. Površina urbanističke parcele odnosno lokacije za gradnju je 2197.00m². Odnos ostvarenih i propisanih urbanističkih parametara je: indeks zauzetosti 0.28 (planom propisano maksimalno 0.40); zauzetost parcele 608.86m²; indeks izgrađenosti 1.32 (planom propisano maksimalno 1.50); bruto građevinska površina 2892.24m²; spratnost Po+S+P+3 (planom propisano maksimalno 4 nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža). Bruto površina podzemnih etaža je ukupno 1614.23m².

U podrumu objekta organizovane su pomoćne i druge tehničke prostorije neophodne za funkcionisanje objekta. U suterenu organizovan je zatvoreni bazen sa pripadajućim prostorijama za posjetioce, spa centar i teretana kao i neophodne tehničke prostorije. Shodno smjernicama Plana podzemne etaže (podrumi i sutereni) u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta. U prizemlju se nalaze 3 stambene jedinice i dio ukupnog broja parking mjesta. Na prvom spratu objekta nalazi se ulazna partija sa ulaznom holom, kancelarije i 7 stambenih jedinica. Na drugom i trećem spratu nalazi se po 9 stambenih jedinica. Krov objekta planiran je kao ravna prohodna terasa, i svojom površinom ulazi u obračun BGP objekta. Tri stambene jedinice prilagođene su za osobe sa invaliditetom i osobe sa posebnim potrebama. Vertikalna komunikacija u objektu je jedinstvena i kontinualna. Sastoji se od dvokrakog stepeništa i lifta i izlazi na ravan krov. Stepenišni prostor posjeduje ventilaciono okno i krovne prozore.

Spratna visina svih etaža je 3.10m. Prvi sprat je, zbog pješačkog prilaza objektu i ulaza u objekat izdignut od kote nivelisanog terena za 0.20m što je u skladu sa smjernicama Plana. Visina objekta do međuspratne konstrukcije krova je 9.50m, do kote vrha ograde oko krovne terase 10.60m a do krova jezgra odnosno vertikalne komunikacije 12.60m. Ispoštovane se smjernice Plana koje se tiču maksimalne dozvoljene spratnosti i visinske regulacije za ovaj tip objekata. Za kotu +0.00m uzeta je apsolutna kota +24.70m.

Građevinske linije su u Planu prema moru i magistrali definisane grafički, a prema susjednim parcelama opisno na udaljenost od minimalno 5m. Shodno smjernicama Plana, objekat se može graditi i na manjem odstojanju, uz predhodnu saglasnost susjeda. Izuzetno, građevinska

linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena. Objekat je adekvatno pozicioniran u odnosu na grafički i opisno definisane građevinske linije osim uz katastarsku parcelu broj 2761/2, gdje je pribavljena saglasnost susjeda da se objekat, u odnosu na ovu katastarsku parcelu, može graditi na minimalnoj udaljenosti od 3m.

Zbog konfiguracije, odnosno velikog nagiba terena, pri projektovanju su korišćene posebne smjernice Plana za zonu A1, vezano za parkiranje i saobraćajni pristup: Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup) ili na javnom parking prostoru. Tako je u sklopu objekta u podzemnoj garaži planirano 14 parkinga, u okviru lokacije jedno parking mjesto, a na katastarskim parcelama br. 2761/14 i 2761/8 KO Dobra Voda još 14 parking mjesta, sa saobraćajnim pristupom sa magistralnog puta u skladu sa Pozitivnim mišljenjem Uprave za saobraćaj. Saobraćajni prilaz i parking je pozicioniran u okviru vlasničke parcele investitora, sa priključkom na magistralni put i rampom nagiba 12%, a stepeništem i liftom je povezan sa prilazom objektu. Objekat ima 28 stambenih jedinica i 29 planiranih parking mjesta (14 u garaži, 1 u parteru i 14 uz magistralu). Lokaciji j planiran i postojeći prilaz sa katastarske parcele br. 2761/2 KO Dobra Voda, sa koje je obezbijeđeno pravo službenosti pristupnog, kolskog i pješačkog puta u širini od 3,5m, upisano u LN 566 KO Dobra Voda.

Zbog karakteristika izuzetno pokrenutog terena prilaz objektu je riješen centralno postavljenim spoljnim stepeništem koje se nalazi na kaskadno uređenom terenu. Ovo centralno stepenište povezuje prostor ispod parkinga uz magistralni put (+8.50m) i glavni ulaz, na prvom spratu (+0.00m). Za osobe sa invaliditetom, u cilju savladavanja ove visinske razlike, predviđeno je postavljanje pokretne platforme odnosno kosog lifta na potpornom zidu koji vodi do platoa na prizemlju objekta (-2.90m). Parking uz magistralni put nalazi se na znatno većoj visinskoj koti (+18.30m) u odnosu na početak centriranog stepeništa za prilaz objektu (+8.50). Ova visinska razlika se prevazilazi dvokrakim stepeništem i panoramskim liftom. Vertikalna komunikacija svojom površinom ulazi u BGP objekta.

Kaskade formiraju armirano betonski potporni zidovi obloženi lokalnim kamenom, a stepenište je betonsko sa gazištima od protivkliznog štampanog betona. Formirane žardinjere su nasute slojem humusa i zatravljene, sa zasadima autohtonih biljnih vrsta. Popločanje prilaza objektu na nivou prizemlja i prvog sprata je pločama od protivkliznog štampanog betona. Teren ispod parkinga uz magistralni put je statički osiguran kaskadno postavljenim armirano betonskim potpornim zidovima sa ozelenjenim površinama između njih, kako bi se dobio vizuelno prihvatljiv prostor. Ozelenjavanje terena sa jugoistočne strane parcele je izvršeno djelimičnim nasipanjem sloja humusa između postojećih stijenskih masa i zasadima autohtonih biljaka ovog područja. Na jugozapadnom dijelu parcele ispred objekta je, u skladu sa smjericama plana kao pomoćni objekat, planiran bazen sa platformom za sunčanje, u nivou suterena i zatvorenog bazena, zbog zajedničkog korišćenja sistema filtracije i bazenske tehnike. Saobraćajni prilaz i parking su armirano betonski sa završnim slojem od asfalta i planirani su u nivou postojećeg parkinga na susjednoj parceli. Stepenište i panoramski lift koji povezuju parking sa centralnim pješačkim prilazom objektu su u formi jednostavnih kubusa od armiranog betona sa završnom obradom u bijeloj boji odgovarajućeg tona u skladu sa bojom osnovnog objekta.

Ispoštovane su smjernice plana koje nalažu da zelene i slobodne površine turističkih objekata podrazumijevaju ekskluzivni ambijet i treba da sadrže minimalno 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu parcele. Tako je od 1588.14m² slobodne površine lokacije 73% odnosno 1164.33m² pokriveno parternim zelenilom, 265.68m² popločanjem i asfaltom. Površina bazena u parteru je 158.13m².

Projektom je planiran slobodnostojeći objekat, jasnih proporcija i svedene forme. Fasadni zidovi oblažu kontaktnom fasadom sistema demit u bijeloj (JUB 1442) boji. Dio bočnih fasada, prizemlje i prvi sprat je završno obložen kamenom u sivom tonu. Ograde na terasama su od kaljenog stakla

visine 70 cm na zidanom parapetu visine 30 cm. Ograde na francuskim prozorima su od vertikalnih metalnih šipki spojenih u ram. Fasadna bravarija je planirana od aluminijumskih profila sa termo prekidom. Krov objekta je prohodan. Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta turističkog stanovanja na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2752, 2753, 2754, 2755/1, 2755/2 i 2755/3, sve KO Dobra Voda, i izgradnju infrastrukturnih objekata (saobraćajni prilaz lokaciji sa priključkom na javnu saobraćajnicu i javnim parkiralištem) na lokaciji koji čine katastarske parcele broj 2761/8 i 2761/14, sve KO Dobra Voda u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marellica“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, projektovano od strane "NG DESIGN" DOO, Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 08.04.2026.godine u 09:04:01 +02'00", izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.28 (planom propisano maksimalno 0.40); zauzetost parcele 608.86m²; indeks izgrađenosti 1.32 (planom propisano maksimalno 1.50); bruto građevinska površina 2892.24m²; spratnost Po+S+P+3 (planom propisano maksimalno 4 nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz idejno rješenje dostavljena je Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa Planom, zakonima i propisima i ažurna geodetska podloga.

Shodno navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorata je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Suvadju Hasanoviću, na dopunjeno idejno rješenje, projektovano od strane „NG Design“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 08.04.2026.godine u 09:04:01 +02'00, za izgradnju objekta turističkog stanovanja i izgradnju infrastrukturnih objekata (saobraćajni prilaz lokaciji sa priključkom na javnu saobraćajnicu i javnim parkiralištem) na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 2761/14, 2761/8, 2752, 2753, 2754, 2755/1, 2755/2 i 2755/3, sve KO Dobra voda, zona A1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marellica“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br.32/09“), Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

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

