



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-10527/9  
Podgorica, 04.02.2025. godine

**Michel Bader**

**BAR**

Utjeha bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana  
Đurišić

Digitally signed  
by Mirjana  
Đurišić  
Date: 2025.02.04  
13:34:08 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;

- naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-10527/9  
Podgorica, 04.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 Michael Badera, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A.D.A.“ Doo Ulcinj, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.01.2025. godine u 09:44:58 + 01'00' za izgradnju Turističkog objekta -mali hotel 4\*, na lokaciji koju čine UP 60 i UP 61, koje čini kat. parcela br. 3874/1 KO Kunje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bušat“ („Službeni list Crne Gore- br.25/11), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva Michael Baderu, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A.D.A.“ Doo Ulcinj, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.01.2025. godine u 09:44:58 + 01'00' za izgradnju Turističkog objekta -mali hotel 4\*, na lokaciji koju čine UP 60 i UP 61, koje čini kat. parcela br. 3874/1 KO Kunje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bušat“ („Službeni list Crne Gore- br.25/11), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine BRGP=753,48 m<sup>2</sup> (planom propisano 1.142,40 m<sup>2</sup>); površina prizemlja 267,44 m<sup>2</sup> (planom zadato 285,60 m<sup>2</sup>); spratnost objekta 2Su+P+1 (planom propisano P+3) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-10527/1 od 31.07.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Michael Bader, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A.D.A.“ Doo Ulcinj, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 31.07.2024. godine u 12:28:20 + 02'00' za izgradnju Turističkog objekta -mali hotel 4\*, na lokaciju koju čine UP 60 i UP 61, koje čini kat. parcela br. 3874/1 KO Kunje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bušat“ („Službeni list Crne Gore- br.25/11), Opština Bar.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-8360/7 izdati dana 11.12.2023. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Ispravka Urbanističko-tehničkih uslova broj: 08-332/23-8360/8 izdati dana 01.02.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; List nepokretnosti br.3369 KO Kunje elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 27.01.2025.godine, za kat.parcelu br.3874/1 KO Kunje; Ugovor o zajedničkom ulaganju UZZ br.277/2024 od 26.02.2024.godine zaključen između Kalač Dževada, Bibić Muhedina i Michael Badera; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan “Bušat” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.25/11) Opština Bar, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 3784/1, 3784/7 i 3784/9 sve KO Kunje, koje obrazuju UP 60 i UP 61, zona B, planirana je namjena turističko stanovanje.

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora. Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do kojih se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica. Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,5 m od granice urbanističke parcele. Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacija saobraćajne mreže.



Horizontalni gabarit, bruto građevinska površina i spratnost je data tabelarno, što u konkretnom slučaju za objedinjenu lokaciju (UP 60 i 61) iznosi: površina prizemlja 285,60 m<sup>2</sup>, bruto građevinska površina 1.142,40 m<sup>2</sup> i spratnost P+3. Daje se mogućnost izgradnje podruma i sutrena u zavisnosti od konfiguracije terena.

Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Prilikom projektovanja ovih garaža potrebno je iskoristiti konfiguraciju terena, pa se planom ostavlja mogućnost garažiranja u više podzemnih etaža.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasleđem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Predmetni objekat nalazi se na lokaciji koju obrazuju UP 60 i UP 61 u zahvatu DUP "Bušat" Opština Bar. Novoprojektovani objekat je osmišljen kao mali hotel kategorije 4\*, trapezastog gabarita i spratnosti 2Su+P+1. Objekat posjeduje dva ulaza koji su pozicionirani na istočnoj i zapadnoj strani. U suterenu 2 projektovan je hol sa recepcijom kao i poseban ekonomski ulaz sa pultom za prijem hrane i robe. Na suterenu 1 se nalazi restoran sa kuhinjom, restoranska terasa i sanitarni čvorovi. Na prizemlju i spratu su projektovane dvokrevetne sobe. Sve smještajne jedinice i zajednički prostori su prirodno osvijetljeni i provjetreni.

Krov je projektovan kao ravan. Spoljašnji zidovi obloženi su "Demit" fasadom RAL1265. Za ozelenjavanje lokacije u skladu sa smjernicama za uređenje shodno planskom dokumentu primjenjeno je ozelenjavanje na pergolama kao zaštita od sunca parking prostora, ozelenjavanje terase, vertikalno ozelenjavanje bočnih fasada i predjela između hotelskih soba, kao i zelenim krovovima iznad dijela restorana i poslednje etaže objekta.

Parkiranje za potrebe korisnika obezbijeđeno je sa zapadne saobraćajnice u novu suterena 2 u skladu sa parametrima iz plana 50PM na 100 soba, te je ukupan broj parking mjesta 7.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju turističkog objekta-mali hotel 4\*, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 3784/1, 3784/7 i 3784/9 sve KO Kunje, koje obrazuju UP 60 i UP 61, zona B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bušat" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br.25/11) Opština Bar, projektovano od strane „A.D.A.“ Doo Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.01.2025. godine u 09:44:58 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna bruto građevinska površina BRGP=753,48 m<sup>2</sup> (planom propisano 1.142,40 m<sup>2</sup>); površina prizemlja 267,44 m<sup>2</sup> (planom zadato 285,60 m<sup>2</sup>); spratnost objekta 2Su+P+1 (planom propisano P+3) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametra, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu i Elaborat parcelacije. Lokaciji UP 60 je obezbijeđen put koji je označen kao nekategorisani put KP 3784/5 KO Kunje, vlasništvo Crna Gora 1/1, raspolaganje Opština Bar. Do parcele UP 61 je obezbijeđen prilaz označen kao KP 3784/8 suvlasništvo Kalač Džiba Dževad i Bibić Zito Muhedin, koji se nastavlja na nekategorisani put KP 3784/3 KO Kunje, vlasništvo Crna Gora 1/1, rasplaganje Opština Bar.

Uvidom u List nepokretnosti br.3369 KO Kunje elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 27.01.2025.godine, utvrđeno je da je kat.parcela br.3874/1 KO Kunje, u susvojini Kalač Dževada i Bibić Muhedina u obimu prava 1/2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Michael Baderu, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A.D.A.“ Doo Ulcinj, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.01.2025. godine u 09:44:58 + 01'00' za izgradnju Turističkog objekta -mali hotel 4\*, na lokaciji koju čine UP 60 i UP 61, koje čini kat. parcela br. 3874/1 KO Kunje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bušat" ("Službeni list Crne Gore- br.25/11), 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 tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

**Mirjana Đurišić**

Mirjan  
a  
Đurišić

Digitally signed  
by Mirjana  
Đurišić  
Date:  
2025.02.04  
13:35:26 +01'00'