



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: 05-332/25-14407/4
Podgorica, 03.12.2025. godine

„RECREATOURS“ AD Beograd – dio stranog društva „BISERNA OBALA“ Čanj, Bar

BAR
Čanj 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



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-14407/4
Podgorica, 03.12.2025. 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 „RECREATOURS“ AD Beograd – dio stranog društva „BISERNA OBALA“ Čanj, Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.12.2025.godine u 12:05:09 + 01'00', za izgradnju hotel 5*, na katastarskoj parceli br. 3536 KO Mišići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bar („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 052/18) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, br. 56/18), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „RECREATOURS“ AD Beograd – dio stranog društva „BISERNA OBALA“ Čanj, Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.12.2025.godine u 12:05:09 + 01'00', za izgradnju hotel 5*, na katastarskoj parceli br. 3536 KO Mišići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bar („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 052/18) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, br. 56/18), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 21 574,03m² (postojeći objekti: 11 520,00m²; planirani objekti: 10 054,03m²) (planom zadato 21 600,00m²), indeksa izgrađenosti 0,80 (planom zadato 0,80), površine pod objektima 9 450,00m² (postojeći objekti: 6 301,07m²; planirani objekti: 3 148,93m²) (planom zadato 9 450,00m²); indeksa zauzetosti 0,35 (planom zadato 0,35); spratnosti P+7 (planom zadato P+6 do P+8) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-14407/1 od 12.11.2025. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „RECREATOURS“ AD Beograd – dio stranog društva „BISERNA OBALA“ Čanj, Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, za izgradnju hotel 5*, na katastarskoj parceli br. 3536 KO Mišići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bar („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 052/18) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, br. 56/18), 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: 11-011/25-2794/2 izdati dana 31.07.2025. godine Zaključkom Vlade Crne Gore; 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.

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

Shodno urbanističko-tehničkim uslovima izdatim Zaključkom Vlade Crne Gore, br. 11-011/25-2794/2 od 31.07.2025.godine, a u skladu sa PUP-om Opštine Bar i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore, predmetna lokacija predstavlja površine u pojasu između 100 i 1000m namijenjene turizmu. Predmetna lokacija pripada zoni D3 – turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli. Shodno grafčkom prilogu br. 3 – Plan namjena površina – Generalno urbanističko rješenje barske rivijere / područje GUP-a Bara, predmetna lokacija predstavlja površine za hotele i turistička naselja. Kapacitet turističkog smještaja je definisan minimalnim brojem ležaja visoke kategorije i za predmetnu lokaciju iznosi 150.

Maksimalna spratnost objekata je P+6 do P+8. Maksimalni indeks zauzetosti je 35%, dok je indeks izgrađenosti 0,80. Shodno Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ograde, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergola i slično pripadaju pomoćnim objektima uređenja terena tip 3 i planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tip 2 i tip 3 se ne primjenjuju.

Građevinska linija prema susjednim parcelama se postavlja na odstojanju od 4,00m, a minimalno odstojanje od pristupne saobraćajnice je u skladu sa rangom saobraćajnice, lokalnim i nekategorisanim putevima. Suterenska ili podrumaska etaža se može graditi na površini koja je manja ili jednaka površini objekta.

Najmanji udio prirodnih površina za planiranu namjenu je >40%.

Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica predmetne lokacije. Kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene odnosno u skladu sa uslovima za kategorizaciju turističkih objekata.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.12.2025.godine u 12:05:09 + 01'00', za izgradnju hotel 5*, na katastarskoj parceli br. 3536 KO Mišići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bar ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 052/18) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja hotela 5*, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 21 574,03m² (postojeći objekti: 11 520,00m²; planirani objekti: 10 054,03m²) (planom zadato 21 600,00m²), indeksa izgrađenosti 0,80 (planom zadato 0,80), površine pod objektima 9 450,00m² (postojeći objekti: 6 301,07m²; planirani objekti: 3 148,93m² (planom zadato 9 450,00m²); indeksa zauzetosti 0,35 (planom zadato 0,35); spratnosti P+7 (planom zadato P+6 do P+8).

Predmetni objekat – hotel 5* je planiran na lokaciji na kojoj su evidentirani postojeći objekti. Dio postojećih objekata je predviđen za rušenje. Shodno tome, ukupna BRGP planiranog objekta zajedno sa BRGP postojećih objekata, koji se zadržavaju, je u skladu sa maksimalnom dozvoljenom BRGP prema planskom dokumentu. Spratnost planiranog objekta je P+7, u okviru kojeg je projektovano 125 smještajnih jedinica. Površine tehničkih prostorija u dijelu prizemlja, koje se nalaze ispod kote terena, nisu uzete u obračun ukupne BRGP objekta.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen na nadzemnom parking u okviru predmetne lokacije, gdje je obezbijeđeno 26PM za potrebe planiranog objekta. Minimalan broj parking mjesta na nivou cijelog kompleksa iznosi 129PM, dok je projektom obezbijeđeno ukupno 148PM, čime je zadovoljen parametar koji se odnosi na parkiranje odnosno garažiranje vozila.

U okviru lokacije je predviđeno 13 700,50m² zelenih površina odnosno 50,74% od ukupne površine lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen 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).

Shodno smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata. Preporučena je bijela boja kao osnovna boja fasade. Preporučuju se ravni krovovi. Ukoliko se projektuje kosi krov, predvidjeti ga sa maksimalnim nagibima krovnih ravni (do maksimalno 100).

Arhitektonsko oblikovanje projektovanog objekta je rezultat sinergije savremenog dizajnerskog pristupa i konteksta u kojem se objekat nalazi. Volumetrija zgrade je kaskadno podijeljena kako bi se razbila monolitnost mase i ostvarile najpovoljnije vizure. Svjetlom fasadnom obradom nastojalo se uklopiti u okruženje i istovremeno ponuditi primjer savremenog arhitektonskog rješenja. Na prizemlju i spratu postvaljena je transparentna staklena fasada koja omogućava ostvarivanje vizura iz svih djelova objekta, dok je na spratovima predviđena demit obrada fasade u dva tona i prozorski otvori. Terasa soba su oblikovane tako da kreiraju upečatljivu geometriju i sjenke na južnoj fasadi objekata, kako bi se obezbijedila vizura prema moru, kao i potrebno zasjenčenje u određenom dijelu dana. Svojom formom i upotrijebljenim materijalima projektovani objekat ne narušava zatečene ambijentalne i graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „RECREATOURS“ AD Beograd – dio stranog društva „BISERNA OBALA“ Čanč, Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.12.2025.godine u 12:05:09 + 01'00', za izgradnju hotel 5*, na katastarskoj parceli br. 3536 KO Mišići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bar (\"Službeni list Crne Gore – opštinski propisi\", broj 052/18) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (\"Službeni list Crne Gore\", br. 56/18), Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (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).

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

