



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: 05-332/25-13681/2
Podgorica, 10.02.2026. godine

Goran Pajković

BAR
Obala Iva Novakovića 18

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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: 05-332/25-13681/2

Podgorica, 10.02.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 Gorana Pajkovića iz Bara za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „URBANIZAM I PROJEKTOVANJE“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.10.2025.godine u 10:40:52 + 01'00', za izgradnju T2 turističkog naselja 4* - fazna izgradnja - na dijelu UP369, koji se sastoji od KP 1889/1, 1889/4, 1885/17, 1890/1, 1897/11, 1903/4, 1903/5, 1902/10 KO Sutomore, zona B, podzona B3 u zahvatu DUP-a "Sutomore-centar - Izmjene i dopune", ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 52/18), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Goranu Pajkoviću iz Bara na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „URBANIZAM I PROJEKTOVANJE“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.10.2025.godine u 10:40:18 + 01'00', za izgradnju T2 turističkog naselja 4* - fazna izgradnja - na dijelu UP369, koji se sastoji od KP 1889/1, 1889/4, 1885/17, 1890/1, 1897/11, 1903/4, 1903/5, 1902/10 KO Sutomore, zona B, podzona B3 u zahvatu DUP-a "Sutomore-centar - Izmjene i dopune", ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 52/18), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata (koja ulazi u obračun) – 9.023,19m² (planom zadato 9.025,20m²), ukupne površine pod objektima – 2.200,34m² (planom zadato 3.760,50m²); ostvareni ukupni indeks zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,50), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti 1,19 (planom zadato 1,2) spratnosti 2Po+P+3 (planom zadato 4 etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-13681/1 od 27.10.2025.godine Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Goran Pajković iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „URBANIZAM I PROJEKTOVANJE“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.10.2025.godine u 10:40:18 + 01'00', za izgradnju T2 turističkog naselja 4* - fazna izgradnja - na dijelu UP369, koji se sastoji od KP 1889/1, 1889/4, 1885/17, 1890/1, 1897/11, 1903/4, 1903/5, 1902/10 KO Sutomore, zona B, podzona B3 u

zahvatu DUP-a "Sutomore-centar - Izmjene i dopune", ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 52/18), Opština Bar.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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), 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/25-9513/6 izdate 13.10.2025.godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP-a "Sutomore-centar - Izmjene i dopune", ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 52/18), Opština Bar, na UP369 zona B, podzona

B3 utvrđena je namjena T2-turističko naselje, indeks zauzetosti 0.50, indeks izgrađenosti 1.2, spratnost 4 etaže uz mogućost izgradnje podzemnih etaža koje ne mogu zauzeti više od 70% površine UP. Parkiranje vozila je potrebno obezbijediti na urbanističkoj parceli, na parking, ili u garaži u objektu prema parametru za hotele 50pm/100soba. Ukoliko to uslovi konfiguracije terena zahtijevaju, pri obračunu urbanističkih parametara, dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se primjenjuju zadati urbanistički parametri. Visinu potpornih zidova planirati do 2m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova. Minimalan procenat zelenila nije propisan, ali je smjernicama za projektovanje zelenih površina predviđeno, između ostalog, da se koriste autohtone vrste i druge u manjem procentu. Preporučuje se planiranje vertikalnog ozelenjavanja radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja. Poželjno je planirati krovno ozelenjavanje. Za sadnju drveća obezbijediti odgovarajuću dubinu supstrata 1-1.2m. Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smiju izlaziti izvan regulacione linije. Slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u dugu mediteranske arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno nasljeđe. Objekti parternog uređenja, kao i bilo koji drugi arhitektonski elementi uređenja terena (pergole, nadkrivene pasarele, terase na terenu, prolazi i stepeništa) oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smiju izlaziti iz regulacione linije. U pogledu arhitektonskog oblikovanja, oblikovanje objekata je potrebno uskladiti sa pejzažom i slikom naselja. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim prilogima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°) a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „URBANIZAM I PROJEKTOVANJE“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.10.2025.godine u 10:40:18 + 01'00', utvrđeno je da je projektovan objekat T2 turističko naselje 4* - fazna izgradnja – u skladu sa namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata (koja ulazi u obračun) – 9.023,19m² (planom zadato 9.025,20m²), ukupne površine pod objektima – 2.200,34m² (planom zadato 3.760,50m²); ostvareni ukupni indeks zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,50), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti 1,19 (planom zadato 1,2) spratnosti 2Po+P+3 (planom zadato 4 etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža). Objekti su projektovani u okvirima propisanih građevinskih linija. Idejnim rješenjem ostvaren je procenat zelenila 61,5%. Ostvareno je 148 parking mjesta, u skladu sa UTU.

Arhitektonsko oblikovanje, volumeni i materijalizacija objekata su usklađeni sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. Na parceli je formiran kompleks koji čine glavni objekat Hotela, i tri depadansa. Objekti su planirani raznolike spratnosti u rasponu spratnosti 2PO+P+3, funkcionalno su zonirani na parceli tako da svi komuniciraju

horizontalnim i vertikalnim komunikacijama među sobom. Postavljeni su tako da do svakog depadansa može da se pristupi kolski i pješački, kao i ne ometajući vizure. Objekte su terasasto postavljeni kako bi pratili teren u padu. U središnjem dijelu kompleksa nalaze se bazeni sa uređenim zelenim površinama za odmor, kao i spoljašnji parking sa 14 PM od kojih su 3 predviđena za lica sa posebnim potrebama. 30% površine u glavnoj zgradi hotela dok je površina od 70% raspodjeljena na depadanse. U nivou prizemlja nalazi se prijemni hol sa recepcijom, manji bar, administracija sa svim pratećim sadržajima kao i glavni restoran hotela. Sav sadržaj na prizemlju komunicira sa tehničkim sadržajem koji se nalazi na etažama -2 i -1. Etažama -1 i -2 pristupa se preko rampe koja se veže na sekundarnu kolsku ulicu kompleksa povezanu na planom predviđenu saobraćajnicu. Pored garaže na etaži -1 nalazi se i ekonomski ulaz u objekat praćen hotelskom kuhinjom, potrebnim ostavama garderobom, prostorijama za vešeraj kao i tehničkim prostorijama. Na etaži -2 se pored garažiranja i tehničkih prostorija nalazi i wellness i spa centar sa svim pratećim sadržajima. Do ovih sadržaja može se doći iz garaže kao i vertikalnim komunikacijama sa bilo koje druge etaže u ovom objektu. Na spratovima se nalaze apartmani (7 po etaži) ukupno 21 apartman. Na svakom spratu se nalazi i ostava za sobanice koja ima direktnu komunikaciju sa vešerajem. U osnovnoj zgradi hotela predviđeno je 37PM, od kojih su 2 za lica sa invaliditetom. Depadansi su projektovani sa smeštajnim jedinicama i funkcionalno su povezani sa glavnim objektom. Predviđeno je ukupno 152 ležaja u kompleksu. Materijalizacija i obrada fasade je u svemu prema projektnom zadatku sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta. Upotrebljeni su tradicionalni i savremeni materijali, pri čemu se vodilo računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta. Svi spoljašnji zidovi su predviđeni sa kontaktnom fasadom tipa "DEMIT", termoizolovani su izolacijom na bazi stiropora d=5cm, sa oblogom od bavalita kao završnog sloja. Boja fasade je RAL 8004, RAL 9003, RAL7006. Fasada je na pojedinim obložena Travertin kamenim pločama dok je jedan dio obložen prirodnim kamenom. Unutrašnji zidovi između prostorija su od šupljeg opekarskog bloka debljine 20 cm, ostali pregradni zidovi zidani su od opeke debljine 10 cm, malterisani i bojeni. Projektovan je kosi neprohodan krov nagiba 13 stepeni. Svi oluci su projektovani od pocinkovanog lima. Atmosferske vode se putem horizontalnih i vertikalnih oluka odводе u sistem atmosferske kanalizacije. Objekat je hidroizolovan u nivou ploče, klasičnom višeslojnom hidroizolacijom. Spoljašnja - balkonska vrata i prozori su od eloksiranih aluminijumskih profila sa termo prekidom u tonu po izboru investitora, zastakljeni termopan staklom. Predviđeno je ozelenjavanje krovova a pejzažno i parterno uređenje je projektovano u skladu sa UTU.

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 Goranu Pajkoviću iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „URBANIZAM I PROJEKTOVANJE“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.10.2025.godine u 10:40:18 + 01'00', za izgradnju T2 turističkog naselja 4* - fazna izgradnja - na dijelu UP369, koji se sastoji od KP 1889/1, 1889/4, 1885/17, 1890/1, 1897/11, 1903/4, 1903/5, 1902/10 KO Sutomore, zona B, podzona B3 u zahvatu DUP-a "Sutomore-centar - Izmjene i dopune", ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 52/18), 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

