



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-13850/2
Podgorica, 04.03.2026. godine

**"MNE-INVEST" DOO, "TORRENTE" DOO, "STARČEVO PLUS", "BLACKMONT PLUS" i
Milan Šaranović**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Sloven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-13850/2
Podgorica, 04.03.2026. 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 „MNE-INVEST“ DOO, „TORRENTE“ DOO, „STARČEVO PLUS“, „BLACKMONT PLUS“ i Milana Šaranovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.10.2025. godine u 10:49:33 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje i smještaj turista – hotel 3*, na katastarskim parcelama br. 6127/1, 6134/3 sve KO Novi Bar, odnosno na dijelu UP B5-UP2, zona B, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 39/13), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva „MNE-INVEST“ DOO, „TORRENTE“ DOO, „STARČEVO PLUS“, „BLACKMONT PLUS“ i Milanu Šaranoviću na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.10.2025. godine u 10:49:33 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje i smještaj turista – hotel 3*, na katastarskim parcelama br. 6127/1, 6134/3 sve KO Novi Bar, odnosno na dijelu UP B5-UP2, zona B, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 39/13), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 14 184,50m² (planom zadato 11 973,50m², uvećano za 20% iznosi 14 368,20), indeksa izgrađenosti 4,14 (planom zadato 3,50, uvećano za 20% iznosi 4,20), površine pod objektom 1 843,50m² (planom zadato 1 539,45m², uvećano za 20% iznosi 1 847,34m²); indeksa zauzetosti 0,53 (planom zadato 0,45, uvećano za 20% iznosi 0,54); spratnosti 2Po+P+9 (planom zadato 2Po+P+10, uz mogućnost povećanja za 2 etaže) - 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: 05-332/25-13850/1 od 30.10.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „MNE-INVEST“ DOO, „TORRENTE“ DOO, „STARČEVO PLUS“, „BLACKMONT PLUS“ i Milan Šaranović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.10.2025. godine u 10:49:33 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje i smještaj turista – hotel 3*, na katastarskim parcelama br. 6127/1, 6134/3 sve KO Novi Bar, odnosno na dijelu UP B5-UP2, zona B, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 39/13), 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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 grafičkom prilogu *Plan namjene površina* iz planskog dokumenta, predmetna lokacija se nalazi u urbanističkoj zoni B, blok 5, sa planiranom namjenom stanovanje velikih gustina. Na ovim površinama mogu se graditi: stambeni i stambeno-poslovni objekti, objekti za smještaj turista – hoteli, poslovni objekti, objekti za upravu, kulturu,...

Indeksi zauzetosti i izgrađenosti definisani su kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju. Definisani indeksi mogu se uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1 200m². U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža, koji nijesu viši od 1.00m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena. Ukoliko je krov podzemne etaže ozelenjen i parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

Dalje, na nivou planskog dokumenta maksimalna visina objekta je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže. Spratnost (broj etaža) može se prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije. Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena. Podrumska etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor.

Građevinska linija na nivou bloka definisana je grafički. Građevinska linija u odnosu na susjedne parcele definisana je numerički i to: GL na koju se oslanja objekat dužom stranom ne može biti manja od 1/3h objekta; GL na koju se oslanja objekat kraćom stranom (bočna fasada) može biti do ivice parcele, ako je zid u vidu kalkana bez otvora; na najmanjem udaljenju od 2,50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori; na najmanjem udaljenju od 2,50m od granice

parcele ako su predviđeni otvori sa visokim parapetima; na udaljenjima većim od 4,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih GL na zemlji i mogu se poklapati sa granicama parcele – lokacije.

Potreban broj parking mjesta na parceli utvrđuje se po normativu: za stanovanje 1-1,2PM/1 stambenoj jedinici; za hotele 50PM na 100 soba; poslovanje 10PM na 1000m². Procenat uređenih površina mora biti najmanje 20%.

Uvidom u dostavljeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.10.2025. godine u 10:49:33 + 01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje i smještaj turista – hotel 3*, na katastarskim parcelama br. 6127/1, 6134/3 sve KO Novi Bar, odnosno na dijelu UP B5-UP2, zona B, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 39/13), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta mješovite namjene – stanovanje i smještaj turista – hotel 3*, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 14 184,50m² (planom zadato 11 973,50m², uvećano za 20% iznosi 14 368,20), indeksa izgrađenosti 4,14 (planom zadato 3,50, uvećano za 20% iznosi 4,20), površine pod objektom 1 843,50m² (planom zadato 1 539,45m², uvećano za 20% iznosi 1 847,34m²); indeksa zauzetosti 0,53 (planom zadato 0,45, uvećano za 20% iznosi 0,54); spratnosti 2Po+P+9 (planom zadato 2Po+P+10, uz mogućnost povećanja za 2 etaže).

U predmetnom objektu mješovite namjene planirani su sljedeći sadržaji: stanovanje, poslovanje, turizam i ugostiteljstvo (hotel). U dijelu prizemlja su planirani poslovni sadržaji, dok je u ostalom dijelu prizemlja predviđen sadržaj u funkciji hotela. Na spratovima objekta su planirane stambene jedinice i hotelski sadržaji, koji su projektovani kao nezavisne funkcionalne cjeline bez ukrštanja puteva.

Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama shodno smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na položaj građevinske linije.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru podzemne dvoetažne garaže u objektu i na nadzemnom parking prostoru na parceli, gdje je obezbijeđeno ukupno 146 parking mjesta. Od toga, za poslovanje je planirano 6PM, za stanovanje 72PM i za potrebe hotela 50PM.

Zastupljenost zelenih površina na lokaciji iznosi 53,11%.

Shodno navedenom, a uvidom u 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).

Smjernicama za oblikovanje propisano je da arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra uređenog turističkog grada. Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata. U projektovanju je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da objekat projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Završna obrada fasadnog omotača objekta je planirana u kombinaciji demit fasade u boji RAL 9004 i alu bond fasade u imitaciji drveta, opeke i stakla. Bravarija je u antracit sivoj boji RAL 7016. Krov objekta je ravan i ozelenjen, neprohodan.

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 podnosiocima zahtjeva "MNE-INVEST" DOO, "TORRENTE" DOO,

"STARČEVO PLUS", "BLACKMONT PLUS" i Milanu Šaranoviću na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.10.2025. godine u 10:49:33 + 01:00', za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje i smještaj turista – hotel 3*, na katastarskim parcelama br. 6127/1, 6134/3 sve KO Novi Bar, odnosno na dijelu UP B5-UP2, zona B, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 39/13), Opština Bar.

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

