



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

Број: 05-332/26-4826/4
Подгорица, 29.09.2026. године



GLOBALIS DOO

НИКШИЋ

Херцеговачки пут бр.5

Доставља се рјешење број и датум горњи.



МИНИСТАР
Славен Радновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-4826/4
Подгорица, 29.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Globalis“ Доо Никшић за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „ВМР Inženjering“ Доо Подгорица, за изградњу Хотела 5* са кондо моделом пословања на дјеловима катастарских парцела бр. 2193/5, 2220, 2219, 2222, 2223, 2231, 2541/1, 2536/1 и 2223/1 КО Сутоморе које чине УП6, у зони А (А6), у захвату Детаљног урбанистичког плана “Брца” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, бр.16/11), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Globalis“ Доо Никшић на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „ВМР Inženjering“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 21.09.2026. године у 09:15:47 +02'00', за изградњу Хотела 5* са кондо моделом пословања на дјеловима катастарских парцела бр. 2193/5, 2220, 2219, 2222, 2223, 2231, 2541/1, 2536/1 и 2223/1 КО Сутоморе које чине УП6, у зони А (А6), у захвату Детаљног урбанистичког плана “Брца” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, бр.16/11), Општина Бар, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 21 498,45м² (планом задато 28 623,83м²), индекса изграђености 1,87 (планом задато 2,50), површине под објектима 4 065,25м² (планом задато 4 579,81м²); индекса заузетости 0,35 (планом задато 0,40); спратности По+П+(Мз)+6, По+П+5, П+2 и П+1, (планом задато П+6) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-4826/1 од 07.04.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Globalis“ Доо Никшић захтјевом за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „ВМР Inženjering“ Доо Подгорица, за изградњу Хотела 5* са кондо моделом пословања на дјеловима катастарских парцела бр. 2193/5, 2220, 2219, 2222, 2223, 2231, 2541/1, 2536/1 и 2223/1 КО Сутоморе које чине УП6, у зони А(А6), у захвату Детаљног урбанистичког плана “Брца” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, бр.16/11), Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица

и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 08-322/22-6035/8 издати дана 05.10.2022. године од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Сходно важећем планском документу намјена простора предметне УП је дефинисана као површина за туризам (Т1) – хотели. На мјесту постојећег туристичког комплекса, као и на сусједним локацијама, планирана је реконструкција постојећег хотела “Корали” и интензивна изградња нових основних туристичких смјештајних садржаја изразито комерцијалног карактера и вишег стандарда. То су, прије свега објекти типа хотела за одмор, уз учешће других типова као што су конгресни, пословни и др. (парцеле А1, А6).

У оквирима постављених грађевинских линија дозвољено је слободно постављање и обликовање габарита објеката у складу са специфичним захтјевима ове намјене. Базене уз хотелске садржаје величине до 15% површине парцеле могуће је градити а да се не урачунавају у заузетост парцеле.

Индекс заузетости простора у туристичком комплексу лимитира се на 40% за хотелски комплекс, а индекс изграђености на 2,50 за комплекс “Корали – Јужно море”). Дозвољена спратност у хотелском комплексу је до П+6. Зависно од нагиба терена дозвољена је могућност изградње сутеренског простора испред, или испод објекта, за смјештај услужних и других заједничких садржаја. Спратност и површина објеката могу бити мањи од планом исказаних вриједности, с тим да укопани подруми у којима су гараже не улазе у обрачун БРГП. Дозвољени број смјештајних јединица износи 179, док број мјеста за паркирање износи 85.

Условима за пејзажно обликовање прописано је да туристички комплекс мора имати минимално 40% зелених површина (парковско, заштитно, рекреативно и слично).

Ликовно и обликовно рјешење грађевинских структура мора својим изразом, репрезентативношћу и квалитетом обраде и израде, да доприноси општој слици и доживљају ексклузивног приморског мјеста. Узимајући у обзир специфичност подручја у погледу обилних падавина (кише) и великих врућина за вријеме лjeta, треба користити постојане материјале. Кровове предвидјети на двије или четири воде, нагиба 22–30°, са кровним покривачем од каналице. У случају планирања равних кровова предвидјети их као проходне терасе, баште, базене.

Увидом у достављену допуну идејног рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „БМП Инжењеринг“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 21.09.2026. године у 09:15:47 +02'00', за изградњу хотела 5*, на локацији коју чине дјелови кат. парц. бр.2193/5, 2220, 2219, 2222, 2223, 2231, 2541/1, 2536/1 и 2223/1 све КО Сутоморе, односно на урбанистичкој парцели УП6, у зони А (А6), у захвату Детаљног урбанистичког плана „Брца“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи“, број 16/11), Општина Бар, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња хотела 5*, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 21 498,45м² (планом задато 28 623,83м²), индекса изграђености 1,87 (планом задато 2,50), површине под објектима 4 065,25м² (планом задато 4 579,81м²); индекса заузетости 0,35 (планом задато 0,40); спратности По+П+(Мз)+6, По+П+5, П+2 и П+1, (планом задато П+6). Објекат је позициониран у оквиру планом дефинисаних грађевинских линија. Укупан број смјештајних јединица у објекту износи 177. Број паркинг мјеста је предвиђен у оквиру подземне гараже у оквиру објекта (96ПМ) и на површинском паркинг простору на локацији (60ПМ). Укупна површина под зеленилом износи 5 168,50м² што представља 45,14% укупне површине локације.

Обликовање планираних објеката је усклађено са контекстом у коме објекти настају као и предвиђеном намјеном. У циљу очувања медитеранског амбијента предвиђена је примјена природних, локалних грађевинских материјала, прије свега грађевинског камена за облагање ходних површина и подзида, степеништа. У обради фасада предвиђене су свијетле, пригушене боје у складу са поднебљем. Материјализација је предвиђена у комбинацији структуралне фасаде, облоге од камена и демит фасаде.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „Globalis“ ДОО Никшић на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „БМП Инжењеринг“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 21.09.2026. године у 09:15:47 +02'00', за изградњу Хотела 5* са кондо моделом пословања на дјеловима катастарских парцела бр. 2193/5, 2220, 2219, 2222, 2223, 2231, 2541/1, 2536/1 и 2223/1 КО Сутоморе које чине УП6, у зони А, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Брца“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр.16/11), Општина Бар, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

