



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: 05-332/25-2118/6  
Podgorica, 29.05.2025. godine

**ACK INSAAT DOO**

**PODGORICA**

City kvart, Zgrada Zetogradnje

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: 05-332/25-2118/6  
Podgorica, 29.05.2025. 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), člana 159 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 „A.C.K. Insaat“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BMP Inženjering“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.05.2025.godine u 10:42:19 + 02'00', za izgradnju Hotela 5\* sa kondo modelom poslovanja na djelovima katastarskih parcela br. 2193/5, 2220, 2219, 2222, 2223, 2231, 2541/1, 2536/1 i 2223/1 KO Sutomore koje čine UP6, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.16/11), Opština Bar, donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „A.C.K. Insaat“ Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BMP Inženjering“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.05.2025.godine u 10:42:19 + 02'00', za izgradnju Hotela 5\* sa kondo modelom poslovanja na djelovima katastarskih parcela br. 2193/5, 2220, 2219, 2222, 2223, 2231, 2541/1, 2536/1 i 2223/1 KO Sutomore koje čine UP6, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.16/11), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine 28 569,45m<sup>2</sup> (planom zadato 28 623,83m<sup>2</sup>); indeksa izgrađenosti 2,49 (planom zadato 2,50); površine pod objektom 4 167,75m<sup>2</sup> (planom zadato 4 579,81m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,36 (planom zadato 0,40); spratnosti 2G+P(+Mz)+5+Ps (planom zadato P+6) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-2118/1 od 14.02.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „A.C.K. Insaat“ Doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BMP Inženjering“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.02.2025.godine u 10:37:42 + 01'00', za izgradnju Hotela 5\* sa kondo modelom poslovanja na djelovima katastarskih parcela br. 2193/5, 2220, 2219, 2222, 2223, 2231,

2541/1, 2536/1 i 2223/1 KO Sutomore koje čine UP6, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Brca" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.16/11), 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 ovlaštenja 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-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: 08-322/22-6035/8 izdati dana 05.10.2022. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.1300/2024 od 27.09.2024.godine zaključen između "Gumista" Doo Bar i „A.C.K. Insaat“ Doo Podgorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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.

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za turizam (T1) – hoteli. Na mjestu postojećeg turističkog kompleksa, kao i na susjednim lokacijama, planirana je rekonstrukcija postojećeg hotela "Korali" i intenzivna izgradnja novih osnovnih turističkih smještajnih sadržaja izrazito komercijalnog karaktera i višeg standarda. To su, prije svega objekti tipa hotela za odmor, uz učešće drugih tipova kao što su kongresni, poslovni i dr. (parcele A1, A6).

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i oblikovanje gabarita objekata u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Bazene uz hotelske sadržaje veličine do 15% površine parcele moguće je graditi a da se ne uračunavaju u zauzetost parcele.

Indeks zauzetosti prostora u turističkom kompleksu limitira se na 40% za hotelski kompleks, a indeks izgrađenosti na 2,50 za kompleks "Korali – Južno more"). Dozvoljena spratnost u hotelskom kompleksu je do P+6. Zavisno od nagiba terena dozvoljena je mogućnost izgradnje suterenskog prostora ispred, ili ispod objekta, za smještaj uslužnih i drugih zajedničkih sadržaja. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih vrijednosti, s tim da ukopani podrumi u kojima su garaže ne ulaze u obračun BRGP.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane "BMP INŽENJERING" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.05.2025. godine u 10:42:19 +02'00', za izgradnju hotela 5\* sa kondo modelom poslovanja na djelovima katastarskih parcela br. 2193/5, 2220, 2219, 2222, 2223, 2231, 2541/1, 2536/1 i 2223/1 KO Sutomore koje čine UP6, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Brca" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.16/11), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja hotela 5\* sa kondo modelom poslovanja, ukupne bruto razvijene građevinske površine 28 569,45m<sup>2</sup> (planom zadato 28 623,83m<sup>2</sup>); indeksa izgrađenosti 2,49 (planom zadato 2,50); površine pod objektom 4 167,75m<sup>2</sup> (planom zadato 4 579,81m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,36 (planom zadato 0,40); spratnosti 2G+P(+Mz)+5+Ps (planom zadato P+6).

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta hotela 5\* sa kondo modelom poslovanja, sa garažama u dvije podzemne etaže kao i pomoćnim i pratećim sadržajima u skladu sa smjernicama. Glavni ulaz u Hotel se nalazi neposredno uz internu-prisitupnu saobraćajnicu u prizemlju (ispod bloka A), sjeveroistočna strana bloka A. Svaki blok A, B i C ima omogućen ulaz sa nivoa prizemlja – partera. Svim sadržajima hotela u prizemlju može se pristupiti i direktno sa partera. Ulaz u garažu je predviđen sa sjeveroistočne strane neposredno uz blok B. Ulaz za osoblje predviđen je u bloku C na sjeveroistočnoj strani na koti galerije (mezanina). Ulaz za vozila za dostavu namirnica predviđen je kroz garažu u izolovanom dijelu ispod bloka B.

Smještajni kapaciti su raspoređeni na etažama od 1. sprata do 5. sprata i na povučenom spratu. Na svakoj etaži od 1. sprata do 5. i do povučenog sprata pojedinačno u blokovima obezbijeđena je soba za sobarice za potrebe servisiranja smještajnih jedinica.

Po strukturi smještajni kapaciti su podijeljeni u dvije kategorije: dvokrevetne sobe (Tip E u Blokovima A i C i Tip L u Bloku B) i apartmani (Tip A, Tip B, Tip C i Tip D u Blokovima A i C i Tip F, Tip G, Tip H, Tip I, Tip J i Tip K u Bloku B). Sobe se sastoje od: sobe, kupala, hodnika i terase. Apartmani se sastoje od: dnevne sobe, kuhinje, trpezarije, kupatila, spavaće sobe (jedne, dvije ili tri), hodnika i terase. U objektu je predviđeno ukupno 179 smještajnih jedinica.

U okviru objekta predviđena je recepcija sa ulaznim holom te pomoćnim i pratećim prostorijama za ovu tipologiju objekata smještenih u prizemlju, galeriji ili podzemnoj etaži na nivou podruma -1 i -2. Od ostalih sadržaja izdvajaju se: Piano bar, Lobby bar i Glavni



hol sa recepcijom, administrativni blok (blok A); restoran, kuhinja, caffe bar, dječiji boravak, butici, konferencijske sale (blok B); casino, spa i wellness centar (blok C).

U podzemnim etažama predviđeno je rješavanje mirjućeg saobraćaja kao i servisni i ekonomski prostori hotela (elektroenergetska prosotrija, prostorija za skladištenje otpada, ostave za mobilijar i ostale tehničke i servisne prostorije). Shodno namjeni podrumskih etaža, njihova površina nije uzeta u obračun BRGP objekta. Obezbijeđeno je 349 parking mjesta (od čega 18 parking mjesta za osobe sa invaliditetom). U parteru neposredno uz glavni ulaz u hotel (blok A) smješteno je 11 parking mjesta.

Mezanin - Mz je galerija kreirana u prostoru prizemlja u cilju segregacije komunikacija gosti-osoblje, takođe u cilju objedinjavanja blokova A, B i C koji čine građevinske cjeline, a povezani su preko galerije prizemlja (Mz – mezanina). U ostalim slobodnim djelovima objekta uz plafon prizemlja koji je na koti +6.00 (14,10 m.n.V.) predviđeno je raspoređivanje tehničkih instalacija za potrebe ventilacije, protivpožarne zaštite, enterijerske rasvjete i svih ostalih zahtjevnih tehničkih rješenja koji omogućavaju postizanje visokog nivoa standarda usluge za potrebe funkcionisanja objekta Hotela kategorije 5\* (pet zvjezdica). Ista visina u dijelu prijemnog platoa omogućava prijem i preuzimanje gostiju, koji dolaze organizovanim prevozom autobusima, rješavanje konstrukcije u plafonu prizemlja, koja dozvoljava čistu visinu za prolaz autobusa (h=4,50) kao i interventnih vozila.

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

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom, reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade, da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta. Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale. Krovove predvidjeti na dvije ili četiri vode, nagiba 22–30°, sa krovnim pokrivačem od kanalice. U slučaju planiranja ravnih krovova predvidjeti ih kao prohodne terase, bašte, bazene.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja utvrđeno je da je projektom predviđeno savremeno volumetrijsko arhitektonsko rješenje u granicama planom predviđenih građevinskih linija tako da svojom spratnošću i oblikovnim arhitektonskim rješenjem u skladu zahtjeva arhitektonskog oblikovanja u smislu unapređenja postojećeg arhitektonskog jezika. Izdvajanjem kapaciteta u blokove A, B i C postignuto je volumetrijsko otvaranje čime je omogućeno kvalitetno prirodno provjetravanje, maksimalna insolacija kao i vizure ka moru za parcele u zaleđu. Krov je ravan, predviđen je za ekstenzivno zelenilo i mini solarnu elektranu koja će biti predmet izrade prilikom dalje razrade kroz glavni projekat.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, predviđena je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala, prije svega građevinskog kamena za oblaganje hodnih površina, i podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekta i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena predviđena je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada predviđene su svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem - bjela, bež, siva, oker i sl. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada koristiti samo materijale otporne na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Fasada u prizemlju je predviđena kao strukturalna sa aluminijumskim profilima (RAL 9016). Aluminijumske pokretne žaluzine su u teksturi bambusa - RAL 1021. Kamen je, lokalni autohtoni kamen svijetlijih sivih nijansi iz lokalnih majdana, završno obrađen pikovanjem klesanjem i rezanjem (RAL približno 7032).

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 „A.C.K. Insaat“ Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BMP Inženjering“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.05.2025.godine u 10:42:19 + 02'00', za izgradnju Hotela 5\* sa kondo modelom poslovanja na djelovima katastarskih parcela br. 2193/5, 2220, 2219, 2222, 2223, 2231, 2541/1, 2536/1 i 2223/1 KO Sutomore koje čine UP6, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Brca" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.16/11), 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).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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**

