



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/25-16190/2

Podgorica, 19.02.2026. godine

GORAN PAJKOVIĆ

BAR

Obala Iva Novakovića 18
Sutomore

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: 05-332/25-16190/2

Podgorica, 19.02.2026. 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 16.12.2025.godine u 13:28:07 + 01'00', za izgradnju T1 hotela na dijelu UP122, koji se sastoji od KP 1207/1, 1207/3 i dio KP 1208/7, KO Mišići, zona C, blok 13, DUP-a "Čanj II" ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 39/13), 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 16.12.2025.godine u 13:28:07 + 01'00', za izgradnju T1 hotela na dijelu UP122, koji se sastoji od KP 1207/1, 1207/3 i dio KP 1208/7, KO Mišići, zona C, blok 13, u obuhvatu DUP-a "Čanj II" ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 39/13), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta (koja ulazi u obračun) – 3.130,95m² (planom zadato 3.134,25m²), ukupne površine pod objektom – 626,19m² (planom zadato 626,85m²); ostvareni ukupni indeks zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,3), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti 1,5 (planom zadato 1,5) spratnosti Po+P+4 (planom zadato P+4 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 05-332/25-16190/1 od 19.12.2025.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 dana 16.12.2025.godine u 13:28:07 + 01'00', za izgradnju T1 hotela na dijelu UP122, koji se sastoji od KP 1207/1, 1207/3 i dio KP 1208/7, KO Mišići, zona C, blok 13, u obuhvatu DUP-a "Čanj II" ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 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 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); 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: 032-07-dj-352-81 izdate 24.04.2014.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine, Opštine Bar; 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 "Čanj II" ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 39/13), Opština Bar, na UP122 zona C, blok 13 utvrđena je namjena T1-turistički kompleks (hotel), indeks zauzetosti 0.30, indeks izgrađenosti 1.5, spratnost 5 etaža uz mogućost izgradnje podzemnih etaža koje ne mogu zauzeti više od 60% površine UP. U pogledu građevinske linije, propisano je da 50% fasade objekta mora biti postavljeno na građevinsku liniju kako bi se formirao ulični front. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 4 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos

između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 3m ako se parcela graniči sa gradskim zelenilom neizgrađenim površinama. Udaljenost objekta od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta, ili osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, uz saglasnost susjeda može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele. Za parcele sa namjenom H1 investitor može pitanje potrebnih zelenih površina riješiti i na drugi način u skladu sa posevnim propisima /npr učešće u izgradnji javnih parkova i sl). Minimalni propisani procenat zelenila je 40%. Potrebno je obezbijediti 80m² slobodnih zelenih površina po ležaju kako bi se ostvario standard hotela sa 4*, odnosno 60m² za hotele sa 3*. Parkiranje vozila je potrebno obezbijediti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu prema parametru za hotele 50pm/100 smještajnih jedinica.

U pogledu arhitektonskog oblikovanja, preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata. Preporučuju se ravni krovovi, a ukoliko se projektuje kos krov, predvidjeti ga sa minimalnim nagibima krovnih ravni (do 10°). Na urbanističkoj parceli zasaditi drvoredna stavla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6m i na 1m od regulacione linije.

U pogledu arhitektonskog oblikovanja i materijale, potrebno je uskladiti objekat sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanje, uz primjenu savremenih materijala, doprijeti formiranju kvalitetnih ambijenata. Preporučeno je da se na min.30% fasade koristi autohtoni, prirodni kamen. A preporučena boja fasade je bijela. Terasa, ogradni zidovi terasa, lođe u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih baroknih stubića, treba izbjegavati gradnju balkona dužinom čitave fasade, oprezno primjenjivati lukove i slične elemente, a formu prilagoditi topografiji terena. Preporučuje se da krov bude ravan uz završnu obradu lomljenim kamenom ili da se formiraju krovne bašte. Ukoliko se projektuje kosi krov, maksimalni nagib je 23°, a sljeme krova trebalo bi da je paralelno sa regulacionom linijom.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „URBANIZAM I PROJEKTOVANJE“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.12.2025.godine u 13:28:07 + 01'00', utvrđeno je da je projektovan objekat hotela T1 u skladu sa namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta (koja ulazi u obračun) – 3.130,95m² (planom zadato 3.134,25m²), ukupne površine pod objektom – 626,19m² (planom zadato 626,85m²); ostvareni ukupni indeks zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,3), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti 1,5 (planom zadato 1,5) spratnosti Po+P+4 (planom zadato P+4 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža). Objekat je projektovan u okvirima propisanih građevinskih linija. Idejnim rješenjem ostvaren je procenat zelenila 62% odnosno 60m² po ležaju, u skladu sa UTU. Ostvareno je 32pm, u skladu sa UTU.

Arhitektonsko oblikovanje, volumeni i materijalizacija objekata su usklađeni sa ambijentalnim vrijednostima lokacije i UTU. Projektovan je objekat hotela u jasnom savremenom arhitektonskom izrazu. 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 7006 i RAL 9003. Fasada je na pojedinim djelovima obložena Travertin kamenim pločama. Spoljašnja - balkonska vrata i prozori su od eloksiranih aluminijumskih profila sa termo prekidom u tonu po izboru

investitora, zastakljeni termopan staklom. Parterno uređenje je projektovano u skladu sa UTU. Krov je ravan, ozelenjen.

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 16.12.2025.godine u 13:28:07 + 01'00', za izgradnju T1 hotela na dijelu UP122, koji se sastoji od KP 1207/1, 1207/3 i dio KP 1208/7, KO Mišići, zona C, blok 13, u obuhvatu DUP-a "Čanj II" ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 39/13), Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih 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**

