



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: 05-332/25-3126/3  
Podgorica, 05.05.2025. godine

**SAMPADA DOO**

**BAR**

Soho City, lamela A

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana  
Đurišić

Digitally signed by  
Mirjana Đurišić  
Date: 2025.05.05  
10:05:13 +02'00'

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: 05-332/25-3126/3

Podgorica, 05.05.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4, 6 i 237 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 „Sampada“ d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.04.2025.godine u 13:14:19 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini dio A2 UP 4, koju čine kat.parcele br.5846/6 i 5846/7 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Toploca IV“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) Opština Bar, donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Sampada“ d.o.o. iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.04.2025.godine u 13:14:19 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini dio A2 UP 4, koju čine kat.parcele br.5846/6 i 5846/7 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Toploca IV“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3 177,04m<sup>2</sup> (planom zadato 2 859,50m<sup>2</sup>, sa dozvoljenim uvećanjem od 20% iznosi 3 473,40), indeksa izgrađenosti 4,04 (planom zadato 3,50, sa dozvoljenim uvećanjem od 20% iznosi 4,20 m<sup>2</sup>), površine pod objektom 347,99m<sup>2</sup> (planom zadato 367,65m<sup>2</sup>, sa dozvoljenim uvećanjem od 20% iznosi 446,58 m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,43 (planom zadato 0,45, sa dozvoljenim uvećanjem od 20% iznosi 0,54); spratnosti Po+P+9 (planom zadato P+9) - 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 05-332/25-3126/1 od 03.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio „Sampada“ d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ d.o.o. Bijelo Polje, za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini dio A2 UP 4, koju čine kat.parcele br.5846/6 i 5846/7 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog

urbanističkog plana "Toploca IV" ("Službeni list Crne Gore- 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 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 ovlašćenja 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 obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, 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 umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-2402/6 izdati dana 18.05.2023. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Elaborat parcelacije br.954-2904/2023 od 07.07.2023.godine; 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, odnosno prema grafičkom prilogu br.7 – *Plan namjene površina*, predmetna lokacija se nalazi na površinama za mješovite namjene. Na parcelama mješovite namjene mogu se graditi stambeni objekti i stambeno-poslovni

objekti, tržni i izložbeni centri, objekti za smještaj turista – hoteli, ugostiteljski objekti, poslovni objekti i objekti privrednih društava, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, parkinzi i garaže, objekti infrastrukture.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti su definisani kao maksimalni za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu, uz mogućnost uvećanja indeksa za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m<sup>2</sup>.

Planskim dokumentom je definisano da ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru, površina lokacije ne može biti manja od 600m<sup>2</sup>. Izgradnja predmetnog objekta je planirana na dijelu urbanističke parcele, koji čine dvije katastarske parcele, površine 817m<sup>2</sup>.

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Na nivou Planskog dokumenta maksimalna visina objekta je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže. Spratnost (broj etaža) se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Izgradnja suterena je dozvoljena ali nije obavezna. Horizontalni gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Podrumski etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor. Takođe, prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječija, sportska), 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, ne ulaze u obračun pokazatelja.

Broj parking mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu za stanovanje 1-1.2PM/1 stambenoj jedinici, odnosno za poslovanje 10PM/1000m<sup>2</sup>. Od potrebnog broja parking mjesta za stacioniranje vozila, najmanje 40% mora biti riješeno kao garažiranje. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.00 (100%). Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava).

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.4.2025.godine u 13:14:19 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 5846/6 i 5846/7 KO Novi Bar, koje čine dio urbanističke parcele A2-UP4, urbanistička zona A, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 39/13), Opština Bar ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3 177,04m<sup>2</sup> (planom zadato 2 859,50m<sup>2</sup>, sa dozvoljenim uvećanjem od 20% iznosi 3 473,40), indeksa izgrađenosti 4,04 (planom zadato 3,50, sa dozvoljenim uvećanjem od 20% iznosi 4,20 m<sup>2</sup>), površine pod objektom 347,99m<sup>2</sup> (planom zadato 367,65m<sup>2</sup>, sa dozvoljenim uvećanjem od 20% iznosi 446,58 m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,43 (planom zadato 0,45, sa dozvoljenim uvećanjem od 20% iznosi 0,54); spratnosti Po+P+9 (planom zadato P+9).

Idejnim rješenjem je planiran stambeno-poslovni objekat sa podzemnom garažom. Prizemlje objekta i etaže od prvog do trećeg sprata su u funkciji poslovanja, dok je na etažama od četvrtog do devetog sprata predviđeno stanovanje. U objektu je predviđeno

16 stambenih jedinica. Prema strukturi stambene jedinice su riješene kao jednosobni, dvosobni i trosobni stanovi. Na posljednjoj etaži je planirana četvorosobna stambena jedinica. U podrumskoj etaži je predviđena garaža sa tehničkim prostorijama, te shodno namjeni, podzemna etaža ne ulazi u obračun bruto građevinske površine objekta. Mirujući saobraćaj je riješen u okviru podzemne garaže (20PM), na nadzemnom parking prostoru u okviru predmetne urbanističke parcele (4PM) i u prizemlju objekta (3PM), što čini ukupno 27 parking mjesta.

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:

Rješenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja. Spoljna obrada objekata – fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Zavisno od arhitektonskog rješenja, prednost dati kamenu i drvetu. Krovove objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izloacije

Projektom je planiran slobodnostojeći objekat, jasnih proporcija i svedene forme. Završna obrada fasade je predviđena u kombinaciji bijele (RAL 9002) i tamno sive (RAL 9017) boje i obloge od prirodnog kamena (DAINO REALE), koji se predviđa u prizemnom dijelu objekta. Spoljašnja bravarija i ograde na balkonima su predviđeni u antracit sivoj boji (RAL 7016). Fasadne žaluzine su u boji tamnog hrasta. Krov objekta je planiran kao ravan, neprohodan sa potrebnim izolacionim slojevima. U dijelu gornje ploče prizemlja kao i na posljednjoj etaži su planirani konzolni ispusti u vidu pergola.

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 „Sampada“ d.o.o. iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.04.2025.godine u 13:14:19 + 02'00'', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini dio A2 UP 4, koju čine kat.parcele br.5846/6 i 5846/7 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Toploca IV" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) 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**

**Mirjana  
Đurišić**

Digitally signed by  
Mirjana Đurišić  
Date: 2025.05.05  
10:18:42 +02'00'